Preuve du bail commercial : L’action en résiliation est irrecevable si le bailleur ne prouve pas l’existence du contrat avec le défendeur, les factures d’eau et d’électricité à son nom ne constituant pas une preuve suffisante (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63972	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 691
Date de décision 20230126	**N° de dossier** 2022/8206/4306	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Formation du Contrat, Baux	**Mots clés** Tiers occupant, Réformation du jugement, Preuve de la relation locative, Irrecevabilité de l'action, Intervention volontaire, Insuffisance de preuve, Factures d'eau et d'électricité, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en résiliation
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial et en paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve de la relation locative en présence d'un défendeur défaillant et d'un intervenant volontaire se prétendant preneur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande des bailleurs au motif que l'intervenant volontaire, et non le défendeur initial, paraissait être l'occupant effectif des lieux. La cour retient que la preuve d'une relation contractuelle avec le défendeur initial n'est pas rapportée, la seule titularité des compteurs d'eau et d'électricité à son nom étant insuffisante face à son absence et à l'occupation des lieux par un tiers. Elle juge également que l'intervenant volontaire ne prouve pas davantage sa qualité de preneur, les témoignages qu'il produit n'étant pas fondés sur une connaissance directe du contrat mais sur ses propres déclarations. Faute pour les bailleurs d'établir le fondement de leur action, à savoir l'existence d'un bail les liant au défendeur, la cour estime que la demande devait être déclarée irrecevable et non rejetée au fond. Le jugement est par conséquent infirmé et la demande initiale déclarée irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة نعيمة (ن.) ومن معها بواسطة نائبهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/07/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 1031 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/03/2022 في الملف عدد 2431/8207/2022 والذي قضى في الطلب الأصلي و التدخل الإرادي في الدعوى في الشكل قبول الدعوى و في الموضوع برفضها وابقاء الصائر على رافعها.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة نعيمة (ن.) ومن معها تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/7/2021 عرضوا من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن يعنوانه بسومة شهرية قدرها 1300 درهم تخلف عن أدائها منذ فاتح مارس 2020 رغم توصله بإنذار بالأداء، والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة وجب عنها مبلغ 22.100 درهم وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وفسح العلاقة الكرائية بينهما وافراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر، وارفقوا المقال باندار، محضر تبليغ اندار ، نسخة مطابقة للأصل من رسم اراثة شهادة ملكية واشهاد.

وبناء على مقال التدخل الارادي في الدعوى المؤدى عنه المدلى به بجلسة 2012-09-29 وجاء فيه بأن المدعى عليه لا علاقة له بالمحل موضوع الدعوى وانه هو من يكتري الأخير منذ 14 سنة من مورث المدعين واستمرت العلاقة الكرائية معهم بعد وفاته، وانه يؤدي واجبات الكراء بشكل مستمر، ملتمسا الحكم بعدم قبول الدعوى وباجراء بحث للتأكد من قيام العلاقة الكرائية، وارفق المقال باشهادين، وصل ، صورة الحالة المدنية، صورة بطاقتي تعريف وطنية، فواتير أداء واجبات الماء والكهرباء.

وبناءا على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعون بجلسة 27/10/2021 وجاء فيها بانه لا تربطهم بالمتدخل في الدعوى أية علاقة كرائية، وان صفته غير ثابتة وان هذه العلاقة تربطهم بالمدعى عليه الذي لم يبدي أي جواب للمحكمة الذي يتوفر على عدادي الماء والكهرباء باسمه، وان الذي يؤكد طلبهم ان المدعى عليه لما توقف عن أداء واجب الماء والكهرباء بتاريخ 21/8/2021 فإن شركة ر. بدورها سبق لها ان وجهت له اشعارا بتوقيف التزويد بالمادتين الى المدعى عليه بتاريخ 08/07/2021 ، ومؤكدين ما سبق و ملتمسين الحكم وفق طلبهم وبعدم قبول مقال التدخل الارادي، وارفقوا المذكرة بفاتورتي لمادة الماء والكهرباء، وصورة اشعار بإيقاف تزويد.

وبناءا على المذكرة التي أدلى بها المتدخل ارايا في الدعوى والتمس من خلالها الاستجابة لطلبه ، ومرفقا مذكرته بأربع اشهادات.

وبناءا على الحكم التمهيدي عدد 992 الصادر بتاريخ 01/12/2021 القاضي باجراء في بحث النازلة للاستماع الى شاهد الطالب وشهود المتدخل ارايا في الدعوى وفق المدون بمحضر الجلسة.

وبجلسة 02/03/2022 أدلى بمذكرة للاستاذ عامر أكد من خلالها على ان العارضين أكدوا ان العلاقة الكرائية تربطهم بالسيد محمد (ف.) الذي توقف عن اداء الكراء منذ مارس 2020 نافيا وجود علاقة تربطهم بالمتدخل في الدعوى وان تواجدهم بالمحل المكترى لم يتم الا من بعد رفع الحجر الصحي، وان المدعى عليه اتصل بهم خلال شهر شتنبر 2021 قصد الاتفاق الودي وقام بفسخ عقد الاشتراك الكهربائي كما هو ثابت من شهادة ر. والمتدخل لا يتوفر على أي وصل كراء أو سلوكه لمسطرة العرض او توجيه أي انذار، وانه تم الاستماع الى شاهدي المتدخل اراديا وانه لا يعتد بالشهادة لكونها شهادة تلقين ،وانه تم الاستماع الى شهادة العارض الذي اكد انه لم يسبق له رؤية المتدخل في الدعوى بالمحل وان تصريحات شهود المتدخل اراديا في الدعوى لا ثبتت صفته مضيفا تاكيد مطالبه .

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث للمتدخل اراديا في الدعوى اكد فيها انه استحال استدعاء وحضور السيد محمد (ف.) احد الاطراف الوهمية التي زج بها المدعون وظل وانه لما اكترى المحل وجد عدادي الماء والكهرباء باسمه وظل يستغل المحل ويؤدي الفواتير منذ اكثر من 14سنة كما هو ثابت من مجموعة الفواتير، وان المحل المكترى كمصبنة تحمل اسم ابنته شيماء منذ عدة سنوات، وان المدعون عاجزون عن الادلاء بعنوان المدعى عليه، وان مزاعمهم تظل غير مؤسسة طالما لا يوجد ما يدعمها خلافا لوجود قرائن تؤكد تواجده بالمحل منذ 2007 وادائه فواتير الماء والكهرباء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة نعيمة (ن.) ومن معها و جاء في أسباب استئنافهم حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم أن محكمة الدرجة الأولى قضت برفض طلب الإفراغ معللة حكمها معتبرة ان المدخل في الدعوى عزز ادعاءاتهم بفواتير الكهرباء والماء صادرة باسم المدعى عليه وبوصل باسم مصبنة ش. وأضافت المحكمة في تعليلها انهم لم يدلوا بأية وثيقة تثبت مطالبتهم للمدعى عليه بواجبات الكراء أو أية معاملة معه، وأن التعليل الذي ذهبت فيه محكمة الدرجة الأولى لا يستقيم لا مع الواقع ولا القانون، وأنها حرفت الوثائق واستبعدت وثائق الملف ، وخاصة المقال الافتتاحي ومرفقاته التي يثبت معها انهم وجهوا إلى المستأنف عليه المسمى محمد (ف.) والذي تربطه معهم علاقة كرائية ، وسبق لهم ان وجهوا له إنذارا توصل به الشخص المتواجد بالعين المكتراة بصفته مستخدم لدى المعني بالأمر ، مثبتا ذلك بتضمين بطاقته الوطنية وهويته وتوقيعه الكل بتاريخ 8/6/2021 كما هو ثابت من محضر تبليغ إنذار المنجز من طرف السيد المفوض القضائي السيد عبد الوهاب (ا.) بتاريخ 8/6/2021 ، وللتأكيد على كون المتدخل في الدعوى لا تجمعه أية علاقة كرائية معهم فانه رغم توصل المستأنف عليه الأول بالإنذار من اجل المطالبة بواجبات الكراء المتخلدة بذمته عن الفترة الممتدة من مارس 2020 إلى متم يونيو 2020 والتي وجب فيها مبلغ 20.800 درهم في شخصه كما هو ثابت من محضر تبليغ إنذار إلا ان هذا الأخير لم يبادر إلى عرض وإيداع واجبات الكراء أو على الأقل أدائها لهم، وأنه علاوة على ذلك فان المتدخل يدعي انه يكتري العين المكتراة الى انه لم يسبق له ان أدى واجبات الكراء أو أودعها بصندوق محكمة، الأمر الذي يدل دلالة قاطعة على انه لا تربطه بهم علاقة كيفما كان نوعها، وانه يتواجد بالعين المكتراة بصفته مستخدم تحت إمرة المكتري الحقيقي المسمى محمد (ف.) والذي كانت تجمعه بمورثهم علاقة كرائية واستمرت إلى غاية يومه ، وللزيادة في التأكيد على ان العلاقة الكرائية تربطهم بالسيد محمد (ف.) فان عداد الماء والكهرباء هو في اسم السيد محمد (ف.) والذي ظل في اسمه طيلة مدة عقد الكراء واستمرار العلاقة الكرائية ، وانه تخلدت في ذمته واجبات استهلاك هاتين المادتين إلى حين ان تم فسخ العقدة من طرف شركة ر. بعلة عدم الأداء وذلك بتاريخ 21/8/2021 ، وأنه لا يمكن ان يتوفر المحل على عدادين في اسم شخصين مختلفين، ذلك ان الشهادة او كشف الاستهلاك الصادر عن شركة ر. فانه يتضمن ان عداد الاستهلاك هو في اسم محمد (ف.) الى غاية 21/8/2021 كما انه لا يمكن بأي حال من الأحوال ان يحمل اسم مصبنة ش. لان شركة ر. لا يمكن ان تسلم عدادين لمحل تجاري واحد، وأن المحكمة اعتبرت ان تواجد المتدخل في الدعوى بقوم قرينة على كرائه العين المكتراة في غياب او عدم وجود المستأنف عليه الأول ، كما أضافت ان المتدخل أدلى بوصولات فواتير الماء والكهرباء في اسم المستأنف عليه الأول ، ويستفاد من هذا التعليل ذاته أن تواجد المتدخل في الدعوى لا يدل دليلا قاطعا على كونه هو المكتري للعين موضوع الدعوى من جهة ومن جهة أخرى ان عداد الماء والكهرباء هما في اسم المستأنف عليه الأول هما المسمى محمد (ف.)، وهذا دليل ثاني على ان هذا الأخير هو الذي تربطه علاقة كرائية بهم وأن الحكم الابتدائي اعتمد في تعليله مفهوم المخالفة، علما على ان المتواجد في العين المكتراة هو الملزم بإثبات كونه هو المكتري إما بأداء واجبات الكراء أو عرضها وإيداعها بصندوق المحكمة عن طيلة المدة يستغل فيها العين المكتراة والحال انه لا يتوفر على أية وثيقة او حجة تثبت ذلك مما يجعل جميع ادعاءاته تفتقر إلى ما يعززها أو يثبتها ومن جهة ثالثة فالسؤال الذي يطرح نفسه بالإلحاح هو لماذا استمر

عقد استهلاك الماء والكهرباء باسم السيد محمد (ف.) ولم يغير العدادين في اسمه ان كان فعلا يستغله منذ سنة 2007، ولم يؤدي واجبات الاستهلاك إلى حين فسخ العقدة بتاريخ 21/8/2021 من طرف شركة ر. ، أما بخصوص ترجيح شهادة الشهود المستمع إليهم بجلسة البحث فهي غير مرتكزة على أساس باعتبار لان التعليل المعتمد افتقر إلى الأساس القانوني باعتبار ان شهود العارضين هم المرجحين في شهادتهم باعتبار ان شهادتهم كانت واضحة وصريحة ومستندة على الاطلاع والمجاورة والاختلاط والمعرفة بالأشياء من خلال المعايشة كما ثبت ذلك الشاهد وليد (ب.)، بخلاف شهود المتدخل في الدعوى التي كانت شهادتهم شهادة تلقين ومجاملة وبعيدة كل البعد عن الحقيقة كما جاء في شهادة الحسين (ز.) وفريد (ح.) وأنه لا يمكن تحميلهم أكثر من طاقتهم عند اعتبار تخلف المستأنف عليه الأول وعدم حضوره والإدلاء بدفاعه قرينة على كون المتدخل هو من يعتمر المحل، وأن كان الأمر كذلك لأثبت المتدخل انه يقوم بالتزاماته التعاقدية بخصوص العين المكتراة وأداء واجبات الكراء بصفة منتظمة لهم او عرضها أو ايدعها بصندوق المحكمة عند رفضها والإدلاء بالتصاريح الضريبية للعين المكتراة وتغيير عداد الماء والكهرباء في اسمه او مبادرته الى أداء واجبات الكراء عند توصله بالإنذار في شخص السيد أحمد (م.)، وأن المتدخل لا تجمعه بهم أية علاقة بدليل عدم توفره على أي وصل كرائي او سبق له مطالبتهم بتمكينه او إبرام معه عقد الكراء أو إخبارهم بكونه هو المستغل للعين المكتراة ، الأمر الذي لا يتوفر عليه المتدخل في الدعوى أو بحوزته أية وثيقة تثبت ذلك ، وأن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا فاسدا وغير وسائل الإثبات لما اعتبر أن عدم جواب المستأنف عليه الأول على الدعوى رغم توصله بكونه غير موجود ، والحال انه ينبغي تفسيره على أساس انه إقرار ضمنيا بوجود العلاقة الكرائية التي تربطه بهم عملا بمقتضيات المادة 406 من ق ل ع الذي يعتبر الإقرار الضمني وسيلة من وسائل الإثبات وينتج عندما يدعو القاضي الخصم للجواب عن الدعوى الموجهة ضده ويختار بشأنها موقفا سلبيا وأن المستأنف عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء ، وكذا عن أداء واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء رغم توصله بالإنذار بصفة قانونية يقوم قرينة قطعية على كون واقعة التماطل ثابتة في حقه، ملتمسين قبول الطلب شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والتصريح بتمتيعهم بجميع طلباتهم المحددة في المقال الافتتاحي والقول بعدم قبول طلب التدخل الإرادي والقول والحكم بافراغ المستانف عليه المحل التجاري المعد كمصبنة والكائن بـ [العنوان] سلا المستخرج من نفس العقار هو او يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين مورثهم والمستانف عليه السيد محمد (ف.) وتحميل المستأنف عليهما الصائر .وأرفق المقال بنسخة الحكم المطعون فيه وصورة من طلب تبليغ إنذار وصورة من محضر انذار وصورة لشهادة استهلاك الماء والكهرباء .

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد أحمد (م.) بواسطة نائبه والذي أوضح أن المطالبة التي تقدم بها المستانفون تحمل بين طياتها المغالطة والتضليل والتدليس ، وأن دعواهم انصبت على شخصية السيد محمد (ف.) لا وجود لها من حيث الواقع باستثناء فواتير عدادي الماء والكهرباء التي ظلت تحمل اسمه، وأنه لما اكترى المحل الكائن بـ [العنوان] سلا المستخرج من سكن المستانفين من مورثهم السيد الحسين (ن.) فضل استغلاله بالعدادين المتواجدين فيه ودأب على أداء فواتير الماء والكهرباء منذ عدة سنوات، وأنه لا مجال للتلاعب بالعنوانين لاضفاء الاختلاف عليها لان المحل الذي يكتريه ويستغله ويتواجد به المستأنفون هو المصبنة التي تحمل اسم ابنته شيماء و الكائنة بـ [العنوان] سلا المستخرجة من سكن ولو كان للسيد محمد (ف.) أي تواجد من حيث الواقع لكان فعلا هو الحائز لهذه الفواتير، وأن العلاقة الكرائية باعتبارها واقعة مادية قائمة فعلا بينه ومورث المستانفين السيد الحسين (ن.) منذ عدة سنوات الذي كان يتوصل بالوجيبة الكرائية بانتظام وخلفه بعد وفاته ابنه السيد نبيل (ن.) وهو ما اتبثه الشهود، المستمع إليهم بجلسة البحث وأن الإفادة التي وردة بالانذار الذي توصل به كونه مستخدم وردت على سبيل المغالطة والتضليل بتواطئ مع المفوض القضائي الذي يكتريه اذا ما استطاع المستانفون تحقيق احد الوقائع التالية الادلاء بعقد كراء بينهم او بين مورثهم مع السيد محمد (ف.) مصادق عليه من طرف هذا الأخير، ومثول السيد محمد (ف.) امام المحكمة و توصل السيد محمد (ف.) بالاستدعاء شخصيا مع الادلاء برقم بطاقته، و الادلاء باي وثيقة تحمل توقيع السيد محمد (ف.) ومصادق عليها من طرفه ، والادلاء باي وثيقة او صورة لشيك او تحويل بنكي باسم السيد محمد (ف.) لاداء الكراء و الادلاء بعنوان محل اقامته الحقيقي وبشهادة تؤكده، والإدلاء بصورة لبطاقته الوطنية، وأن المغالطة التي يبسطها المستانفون امام المحكمة مفضوحة ، ملتمسا أساسا تأييد الحكم الابتدائي واحتياطيا الأمر تمهيديا بإجراء بحث بحضور السيد محمد (ف.) شخصيا او على الأقل رجوع افادة كونه توصل شخصيا مع حفظ حقه في الادلاء بالمستنتجات .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 5/1/2023 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/01/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن عقد الكراء هو عقد رضائي ولا يشترط لقيامه أي شكلية خاصة بل يكفي الاتفاق بين طرفيه على تحديد المدعى فيه ومقابل الكراء ، ومؤدى ذلك أن الكراء لايفترض فيجب إثباته من طرف من يدعيه عملا بقاعدة من ادعى شيئا وجب عليه إثباته ، وأنه في النازلة فإنه لانزاع في تملك الطرف المستأنف للعقار الموجودة فيه العين موضوع الدعوى حسب الثابت من شهادة الملكية ، وأنه لئن كان إثبات الملك كاف لإثبات العلاقة الكرائية الى حين دحضها بمقبول من طرف المكتري فإن ذلك كان ليطبق في نازلة الحال لو أن المستأنف عليه قد حضر و نازع في قيام تلك العلاقة دون أن يعزز ادعاءه بما يثبت خلاف ذلك أو تبث تواجده في المدعى فيه والحال أن الملف خال مما يفيد جواب المستأنف عليه سواء بالنفي أو الايجاب أو ما يفيد أنه توصل بالمدعى فيه و تخلف سواء بصفة شخصية أو بواسطة من له الصفة في التوصل نيابة عنه ، ذلك أن الذي توصل بالاستدعاء خلال المرحلة الابتدائية أو بالإنذار هو المدعو أحمد (م.) الذي تدخل ارايا في الدعوى في المرحلة الابتدائية وتمسك بقيام العلاقة الكرائية بينه وبين الطرف المستأنف، وأن المستأنف عليه محمد (ف.) ليس بمكتري، وأن الإدلاء بفواتير الماء و الكهرباء خلال المرحلة الابتدائية وإن كانت في اسم المدعو محمد (ف.) فإنها تبقى غير مثبتة للعلاقة الكرائية سيما وأنه تبث تواجد الغير بالمدعى فيه و ليس المستأنف عليه ، وأنه وبخلو الملف مما يفيد قيام علاقة كرائية مع هذا الأخير فإن ذلك استوجب التصريح بعدم قبول الدعوى وليس برفضها كما ذهب الى ذلك الحكم المستأنف عن غير صواب ، سيما و أن المتدخل في الدعوى لم يثبت قيام العلاقة الكرائية بينه وبين الطرف المستأنف ، وأن اعتماد شهادة الشهود المستمع إليهم خلال المرحلة الابتدائية والمستدل بهم من طرف المتدخل تبين وبالرجوع الى محضر جلسة البحث انها تبقى غير كافية لإثبات العلاقة الكرائية مع هذا الأخير طالما أن سند علمهم بكراء المدعى فيه وحسب تصريحهم هو المتدخل في الدعوى شخصيا ، ولأن الشهادة المعتبرة قانونا لإثبات واقعة الكراء هي تلك المبنية على حضور مجلس العقد ومعرفة أطرافه وموضوعه وسومته وباقي شروط العقد وليس استنادا الى ما أفضى به المتدخل شخصيا لشهوده ، وأن المحكمة لم تصادف الصواب لما اعتمدت الشهادة المذكورة رغم أنها تبقى غير مبنية على سند صحيح للقول باعمالها لإثبات العلاقة الكرائية مع المتدخل في الدعوى ، وهو ما يستوجب التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لخلو الملف مما يثبت قيام العلاقة الكرائية مع المستأنف عليه .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على الطرف المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيابيا في حق المستأنف عليه:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و تحميل المستأنفين الصائر.