

**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 :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة نعيمة (ن.) ومن معها بواسطة نائبيهم 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 و ابقاء 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 نائبيهم 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 بإندار بالأداء، و التمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة و جب عنها مبلغ 22.100 درهم وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وفسح العلاقة الكرائية بينهما و افرأغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلة الصائر، و ارفقوا المقال باندار، محضر تبليغ اندار ، نسخة مطابقة للأصل من رسم ارائة شهادة ملكية و اشهاد.

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

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعون بجلسة 27/10/2021 وجاء فيها بانه لا تربطهم بالمتدخل في الدعوى أية علاقة كرائية، و ان صفته غير ثابتة و ان هذه العلاقة تربطهم بالمدعى عليه الذي لم يبدي أي جواب للمحكمة الذي يتوفر على عداي الماء والكهرباء باسمه، و ان الذي يؤكد طلبهم ان المدعى عليه لما توقف عن أداء واجبات 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 ، و مؤكدين ما سبق و ملتصين بالحكم وفق طلبهم و بعدم قبول مقال التدخل الارادي، و ارفقوا المذكرة بفاكتورتي لمادة الماء والكهرباء، و صورة اشعار بإيقاف تزويد.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها المتدخل اراديا في الدعوى و التمس من خلالها الاستجابة لطلبه ، و مرفقا مذكرته بأربع اشهادات.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 992 الصادر بتاريخ 01/12/2021 القاضي باجراء في بحث النازلة للاستماع الى شاهد الطالب و شهود المتدخل اراديا 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 شنتبر 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 تثبت صفته مضييفا 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 اكرتري المحل وجد عداوي الماء والكهرباء باسمه وظل يستغل المحل ويؤدي الفواتير منذ اكثر من 14 سنة 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 مؤسسه 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. وأضاف 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 المكتررة 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 يكرتري العين المكتررة 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 المكتررة بصفته مستخدم تحت إمرة المكترري 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 يقوم قرينة على كرائه العين المكتررة في غياب او عدم وجود المستأنف عليه الأول ، كما وأضافت 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 المكترري 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 المكتررة هو الملزم بإثبات كونه هو المكترري إما بأداء واجبات الكراء أو عرضها وإيداعها بصندوق المحكمة عن طيلة المدة يستغل فيها العين المكتررة 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 المعاشة 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 المكترة وأداء واجبات الكراء بصفة منتظمة لهم او عرضها أو ايدعها بصندوق المحكمة عند رفضها والإدلاء بالتصاريح الضريبية للعين المكترة وتغيير عداد الماء والكهرباء في اسمه او مبادرته الى أداء واجبات الكراء عند توصله بالإنذار في شخص السيد أحمد (م.)، وأن المتدخل لا تجمعهم بهم أية علاقة بل دليل عدم توفره على أي وصل كرائي او سبق له مطالبتهم بتمكينه او إبرام معه عقد الكراء أو إخبارهم بكونه هو المستغل للعين المكترة ، 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 ضمينا بوجود العلاقة الكرائية التي تربطه بهم عملا بمقتضيات المادة 406 من ق ل ع ل الذي يعتبر الإقرار الضمني وسيلة من وسائل الإثبات وينتج عندما يدعى 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، ملتزمين قبول الطلب شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والتصريح بتمتعهم بجميع طلباتهم المحددة في المقال الافتتاحي والقول بعدم قبول طلب التدخل الإرادي والقول والحكم بافراغ المستأنف 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 والمستأنف 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 .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد أحمد (م.) بواسطة نائبه والذي أوضح أن المطالبة التي تقدم بها المستأنفون تحمل بين طياتها المغالطة والتضليل والتدليس ، وأن دعواهم انصبت على شخصية السيد محمد (ف.) لا وجود لها من حيث الواقع باستثناء فواتير عداي الماء والكهرباء التي ظلت تحمل اسمه، وأنه لما اكرت المحل الكائن بـ [العنوان] سلا المستخرج من سكن المستأنفين 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 المستأنفين السيد الحسين (ن.) منذ عدة سنوات الذي كان يتوصل بالوجيبة الكرائية بانتظام وخلفه بعد وفاته ابنة السيد نبيل (ن.) وهو ما اثبتته 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 المستأنفون 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 تؤكد، والإدلاء بصورة لبطاقته الوطنية، وأن المغالطة التي يبسطها المستأنفون امام المحكمة مفضوحة ، ملتمساً أساساً تأييد الحكم الابتدائي واحتياطياً الأمر تمهيداً بإجراء بحث بحضور السيد محمد (ف.) شخصياً او على الأقل رجوع افادة كونه توصل شخصياً مع حفظ حقه في الادلاء بالمستنتجات .

و بناء 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 تبت تواجده في المدعى فيه والحال أن الملف خال مما يفيد جواب المستأنف عليه سواء بالنفي أو الإيجاب 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 بالإنداز هو المدعو أحمد (م.) الذي تدخل اراديا 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 تبت 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 بأعمالها 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.