

Preuve du sous-bail - Des quittances de loyer désavouées par le locataire principal et contestées pour faux sont insuffisantes à prouver la relation locative, justifiant l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63870	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5956
Date de décision 20231101	N° de dossier 2023/8232/229	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Sous-location, Quittances de loyer, Preuve de la sous-location, Occupation sans droit ni titre, Infirmité du jugement, Faux incident, Contestation de signature, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve du titre d'occupation d'un local commercial. Le tribunal de commerce avait écarté la demande en retenant que la présence prolongée de l'occupant, connue de la locataire principale, suffisait à caractériser une relation locative. L'appelante contestait cette analyse, arguant de l'absence de tout lien contractuel et de l'inopposabilité des quittances de loyer produites par l'intimé, dès lors qu'elles émanaient de son fils, tiers au bail principal, et qu'elle les avait contestées pour faux. La cour retient que les quittances de loyer litigieuses, indépendamment de leur authenticité, sont inopérantes pour établir l'existence d'un bail. Elle relève en effet que l'occupant ne démontre ni que la locataire principale a personnellement émis ces documents, ni qu'elle a perçu les loyers correspondants. Faute de production d'un titre locatif opposable à la locataire en titre, l'occupation est jugée sans droit ni titre. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la cour, statuant à nouveau, ordonne l'expulsion de l'occupant.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت السيدة مينة (ب.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 09/01/2023 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 5384 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/05/2022 في الملف عدد 9576/8205/2021 القاضي في الشكل: قبول الطلب الأصلي وطلب الطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع: رفض الطلبين الأصلي وطلب الطعن بالزور الفرعي، وتحميل خاسريهما الصائر. في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا. وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة مينة (ب.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها تكتري المحل التجاري رقم 23 الكائن بمركز السوق القديم بمدينة الدروة من بلدية الدروة، وأن المستأنفة فوجئت بشخص أجنبي عنها قام باحتلال هذا المحل التجاري، وهو المدعو عمر (ب.) الذي لا يتوفر على أية وثائق او حجج تفيد احتلاله للمحل المذكور، ملتزمة الحكم بطرد المستأنف عليه من محلها التجاري رقم 23، الكائن بمركز السوق القديم بمدينة الدروة وإفراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاد المعجل، وتحميل المستأنف عليه الصائر. وعززت طلبها ب: محضر معاينة واستجواب يفيد واقعة الاحتلال، وصورة للعقد الذي يربط المستأنفة بجماعة الدروة. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة: 01/11/2021، والتي جاء فيها أنه بالرجوع الى التوصل المرفقة بهذه المذكرة سيتبين بان المستأنف عليه يكتري الأصل التجاري من المستأنفة بمشاهدة محددة في مبلغ 700.00 درهم، كما انه يؤدي وجبات الماء والكهرباء، وأن للمستأنف عليه شهود يشهدون بأنه يمارس التجارة بالمحل رقم 23 من سنة 2002، ويتضح والحالة هذه أن المستأنف عليه ليس محتلا كما تدعي المستأنفة وإنما يتواجد بالمحل عن طريق كراء الأصل التجاري، ملتتمسا عدم القبول شكلا، وموضوعا رفض الطلب وتحميل المستأنفة الصائر. وعزز مذكرته ب: 8 تواصيل الكراء، و 5 تواصيل اداء وجبات الكهرباء، وإشهاد شهود. وبناء على المذكرة التعقيبية مع الطعن بالزور الفرعي المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 15/11/2021، والتي جاء فيها أن هذا الدعاء لا أساس له من الصحة، أنها تكتري هذا المحل من جماعة الدروة، وأنه لا يمكن لها أن تقوم بكراء هذا المحل التجاري تحت طائلة فسخ العقد مع جماعة الدروة أن الفصل 6 من عقدة الكراء المبرمة مع جماعة الدروة جاء فيه " يمنع على المكتري منعا كليا بيع المفتاح أو الأصل التجاري في شكل من الشكليات كما لا يمكنه التنازل عن العقدة أو بمقتضى كراء فرعي أو كلي للغير"، وبذلك فانه لا يمكن للمدعية أن تكتري هذا المحل للغير تحت طائلة فسخ عقد الكراء مع الجماعة وأن وصولات الكراء المدلى بها تم تزويرها من طرف المستأنف عليه لتبرير تواجده بالمحل، وأنها غير صادرة عنها والتوقيع الموجود عليها لا يتعلق بها خاصة وأنها امرأة مسنة وأمية لاتحسن القراءة والكتابة، وبالتالي لا تحسن التوقيع، مما يتعين معه استبعاد هذه الوصولات، والحكم بطرد المدعى عليه من المحل التجاري العائد للمدعية وحول مسطرة الزور الفرعي، فإن وصولات الكراء المدلى بها من طرف المستأنف عليه لم تصدر عنها، ولم توقع عليها خاصة، وأنها امرأة أمية وطاعنة في السن ولم يسبق لها أن سلمت المدعى عليه وصوت الكراء المدلى بها، والتوقيع الموجود عليها لا يخصها لذا فانها تتقدم بالطعن بالزور الفرعي في هذه وصولات الكرائية المدلى بها من طرف المستأنف عليه، ملتزمة تطبيق مقتضيات الفصل 92 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، وإنذار المدعى عليه إذا كان يريد استعمال وصولات الكراء أم لا و تطبيق مسطرة الزور الفرعي للتحقق من زورية وصولات الكراء المدلى بها، ملتزمة الحكم برد ما جاء في دفعوعات المستأنف عليه، والحكم تبعا لذلك وفق ملتمساتها الواردة في المقال الافتتاحي وحول مسطرة الزور الفرعي تسجيل طعن المدعية بالزور الفرعي في وصولات الكراء المدلى بها من طرف المدعى عليه، وتطبيق مقتضيات الفصل 92 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية، وإنذار المستأنف عليه ما إذا كان يريد استعمال وصولات الكراء المدلى بها، وتطبيق مسطرة الزور الفرعي للتأكد من زورية وصولات الكراء، وحفظ حق المدعية في التعقيب على جلسة البحث وعززت مذكرتها بتوكيل خاص للطعن بالزور الفرعي. وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة: 06/12/2021، الرامية الى تطبيق مقتضيات الفصل 89. وبناء على المقال إصلاحي المدلى به من طرف نائب المستأنفة بجلسة: 03/01/2022، والتي جاء فيها أن المقال الافتتاحي للمدعية لم يتم فيه تحديد المستأنف عليه

وعنوانه بشكل دقيق، لذا فإنها تلتزم من المحكمة اعتبار الدعوى الحالية موجهة ضد السيد عمر (ب.)، الكائن بالرقم 23 مركز السوق القديم جماعة الدروة، والاشهاد لها بمقالها الإصلاحي، والبت في الملف وفق طلباتها. وبناء على الحكم التمهيدي عدد: 138 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد: 9576/8205/2021 في الملف عدد: 31/01/2022، والقاضي بإجراء بحث بين الطرفين. وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 21/03/2022، حضر نائب المستانفة، وحضرت المستانفة شخصيا بطاقتها الوطنية عدد: [رقم بطاقة التعريف]، وتخلف نائب المستانف عليه رغم التوصل، وأفادت عن المحل موضوع النزاع، انه كان عبارة عن المحل موضوع النزاع، وأنه بعد ذلك منحتهم الجماعة بقعة، وأفادت ان ابنها كان يشغل معه السيد عمر (ر.) في المحل، وأنه كان يعمل معه في المحل المعد للبيع والشراء، وأفادت أن المحل في ملكها، وسلمته لابنها المسمى محمد (ز.) كان يشتغل هو وعمر (ب.)، ولما غير ابنها عمله بقي المسمى عمر (ب.) المدعى عليه في المحل، وأفادت ان السيد عمر (ب.) المستانف عليه يتواجد بالمحل حوالي خمس سنوات لوحده، وأفادت ان ابنها طلب منها ان تشرك المستانف عليه بالمحل، وأنها تركته بالمحل على سبيل البر والإحسان، وصرحت المستانفة انها منحت المحل للمستانف عليه بل على سبيل البر والإحسان، وأنه لم يمنحها أي مقابل، وأفاد المستانف عليه ان ابنه اكرى المحل بمقابل التواصيل فقط، وذلك منذ سنة 2001 الى 2017، وفي سنة 2017 جاء عنده ابن المستانفة واخيه، واخبراه انهما يريدان المحل، ومنحاه مهلة لكنه رفض ذلك، وخربا سلعته وقدم بهما شكاية، وأفاد السيد عمر المستانف عليه أنه يمنح لهما واجبات الكراء شهريا، وان المستانف عليه أفاد بشأنه يؤدي واجبات الكراء، وأنه يتواجد بالمحل الى الان، وأفادت أن ابنها هو من منح المحل للمستأنف عليه، وبعد عرض تواصيل الكراء على مينة (ب.)، وأكدت أن التواقيع الواردة بالتواصيل غير صادرة عنها، وبالمقابل أفاد المستانف عليه لم تمنح ابنها اية وكالة عرض ووصف تواصيل الكراء، وتم عرض التواصيل على النيابة العامة، ويتعلق الامر ب: 08 تواصيل كلها في اسم المستانف عليه وفق التحديد الوارد في محضر الجلسة. وبناء على إدلاء نائب المستانفة بمذكرة بعد البحث بجلسته: 25/04/2022، والتي جاء فيها أن المحكمة أمرت تمهيدا بإجراء بحث في الملف، وأنه من خلال ما راج في جلسة البحث، وبالرجوع إلى تصريحات المستانف عليه، وكذلك المستانفة ستبين أن وصولات الكراء المدلى بها من طرف المستانف عليه غير صادرة عن المستانفة، والتوقيع الموجود عليها لا يتعلق بها بل تم تزويره، وأنه في هذا الصدد ادلت للمحكمة بصور أربع وثائق رسمية تحمل توقيع المستانفة، وهو فريد من نوعه يخصها وتستهمل في جميع الوثائق الرسمية، وهي: - صورة لجواز السفر - صورة لعقد الكراء المبرم مع جماعة الدروة - صورة لعقد الإشتراك لدى مصلحة المكتب الجماعي لتوزيع الماء او الكهرباء بالدار البيضاء - صورة لعقد كراء عليه توقيع المستانفة، ويتبين أن توقيع المستانفة على هذه الوثائق يختلف كثيرا على التوقيعات الموجودة على وصولات الكراء المزورة، ملتزمة الحكم برد جميع دفعات المدعى عليه لعدم جديتها والبت في الملف وفق ملتمساتها الواردة في المقال الافتتاحي. وعززت مذكرتها بصورة لجواز السفر، وصورة لعقد الكراء المبرم مع جماعة الدروة، وصورة لعقد الإشتراك لدى مصلحة المكتب الجماعي لتوزيع الماء والكهرباء بالدار البيضاء، وصورة لعقد كراء عليه توقيعها. وبناء على إدلاء نائب المستانف عليه بمذكرة بعد البحث بجلسته: 09/05/2022، والتي جاء فيها أن المحكمة اتخذت قرار بإجراء بحث يستدعي له الأطراف ونوابهم للوقوف على حقيقة الموضوع، وحضر الطرفان، او دلى كل واحد منهما بتصريحاته، وحضر ابن المدعية السيد محمد (ز.)، وادلى المدعى عليه بتواصيل الكراء تفيد تواجده على سبيل الكراء، واكد انه يكتري المحل التجاري رقم 23 الكائن بمركز السوق القديم بمدينة الدروة، كما انه يؤدي وجبات الماء والكهرباء، ويتضح والحالة هذه ان المستانف عليه ليس محتلا كما تدعي المستانفة، وانما يتواجد بالمحل عن طريق الكراء، ملتمس اضافة هذه المذكرة الى وثائق الملف، والحكم برفض الطلب. و بعد مناقشة القضية، صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المطعون فيه بالاستئناف من طرف الطاعة. أسباب الاستئناف حيث اوضحت الطاعة في اسباب استئنافها أن الحكم المطعون فيه جانب الصواب فيما قضى به و خرق مقتضيات قانونية واضحة، ذلك أن محكمة أول درجة عللت كون المستانفة أقرت بتواجد المستانف عليه بالسجل التجاري موضوع النزاع من خلال علمها بتواجده به و عدم اعتراضها على ذلك و دفعت بمقتضيات الفصلين 632 و 485 من قانون الالتزامات و العقود المتعلقة بكراء ملك الغير، وأن هذين الفصلين لا ينطبقان على نازلة الملف لسبب بسيط و هو أن المحل التجاري موضوع النزاع ليس ملكا للمستانفة وإنما يتواجد في ملكية الجماعة الحضرية الدروة، وبالتالي لا مجال للحديث عن شروط كراء ملك الغير مادام أن هذا المحل التجاري هو في ملك جماعة الدروة، وعليه فإنها مجرد مكترية و ليست مالكة حتى تقوم بالكراء للمستأنف عليه أنه أكثر من ذلك فإنه بالرجوع إلى الفصل 6 من عقد الكراء الذي يربطها بجماعة الدروة فإنه يمنع عليها أن تقوم بتفويت هذا المحل للغير أو تقوم بكرائه من الباطن تحت طائلة فسخ عقد الكراء مع الجماعة، ويتبين أن المحكمة الابتدائية لم تطبق مقتضيات الفصل 455 من قانون الإلتزامات

و العقود كما يجب لأن المستأنفة مجرد مكترية و ليست مالكة للمحل التجاري موضوع النزاع و لا يحق لها أن تقر ببراء محل ليس في ملكها بل هي مجرد مكترية و لا يحق لها كراء هذا المحل من الباطن، وأن تواصل الكراء التي يزعم المستأنف عليه أنه كان يتوصل بها من طرف ابن المستأنفة لا يمكن أن تلزمها في شيء مادام أنها غير صادرة عنها و لا تقر بالعلاقة الكرائية مع المستأنف عليه و أنها طعنت فيها بالزور لكونها مزورة و التوقيعات الواردة عليها لا تخصها، ويتبين من خلال ما تم توضيحه أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به و التمسست لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد وفق ملتمساتها الواردة في المقال الافتتاحي الرامية إلى طرد المستأنف عليه من المحل التجاري موضوع الدعوى و تحميل المستأنف عليه الصائر. و ارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 18/10/2023 يعرض ان المستأنفة و ابنها صرحا بان المستأنف عليه كان يتواجد بالمحل الذي يمارس فيه التجارة منذ سنوات كما انه أدلى رفقة مذكرته الجوابية بمجموعة من التواصيل تبت انه يؤدي واجبات الكراء منذ سنة 2001 بسومة كرائية محددة في مبلغ 700.00 درهم، وأن المحكمة الابتدائية حينما اطلعت على وثائق الملف اتضح لها انه ليس محتلا للدكان و انما تواجده قانوني و مبني على علاقة كرائية، وأن المستأنفة لم تأت بأي جديد من شأنه تغيير وجهة نظر المحكمة. و التمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر. و بناء على إدراج القضية بجلسة 18/10/2023 حضرها الأستاذ ابو تمام عن الأستاذ نذكركم و أدلى بمذكرة جوابية و تسلم نائب المستأنفة نسخة منها و التمس أجلا ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 01/11/2023. محكمة الاستئناف حيث تمسكت الطاعنة في أوجه استئنافها بما سطر أعلاه. و حيث يستفاد من وثائق الملف الابتدائي أن المستأنفة تكتري المحل المدعى فيه من بلدية الدروة، كما يستفاد من جلسة البحث التي عقدتها محكمة البداية بتاريخ 21/03/2022 ان المستأنف عليه أقر كونه يتواجد بالمحل التجاري المدعى فيه بناء على علاقة كرائية للاصل التجاري له من طرف ابن المستأنفة السيد محمد (ز). الذي يسلمه و وصولات كرائية ، تلك الوصولات التي نفت المستأنفة صدورها عنها ، و لتبقى تلك الوصولات المطعون فيها بالزور من طرفها لا تأثير لها على مسار الدعوى و لا يمكن اعتبارها سندا قانونيا لتبرير تواجد المستأنف عليه في الدكان محل النزاع لاسيما أنه لم يثبت كونها هي من سلمتها له و لا انه سبق أن سلمها الوجيبة الكرائية. و حيث ان عدم اعتبار الوصولات المستدل بها يجعل المستأنف عليه في حكم المحتل بدون سند و يبقى طلب المستأنفة وجيبها و اسباب الاستئناف جديدة، مما وجب معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب و الحكم من جديد بطرد المستأنف عليه من المحل التجاري رقم 23 الكائن بمركز السوق القديم بمدينة الدروة و إفراغه منه هو و ممن يقوم مقامه أو بإذنه . و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر . لهده الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب و الحكم من جديد بطرد المدعى عليه من المحل التجاري رقم 23 الكائن بمركز السوق القديم بمدينة الدروة و إفراغه منه هو و ممن يقوم مقامه أو بإذنه و تحميلة الصائر.