

**Preuve en matière commerciale :
la coutume ne peut créer une
relation contractuelle et la
preuve testimoniale d'un bail
verbal doit être précise et
circonstanciée (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68118	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5870
Date de décision 20211206	N° de dossier 2021/8232/4205	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve en matière commerciale, Commercial		Mots clés Preuve par témoignage, Preuve en matière commerciale, Occupation sans droit ni titre, Insuffisance de la preuve, Coutume commerciale, Confirmation du jugement, Bail verbal, Bail commercial, Attestations de témoins, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'occupants sans droit ni titre d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve d'un bail verbal. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion, faute pour les occupants de justifier d'un titre locatif.

Les appelants invoquaient l'existence d'un bail verbal en se fondant sur un usage commercial local et sur des attestations de témoins. La cour écarte ce double moyen en retenant, d'une part, que l'usage ne saurait constituer une source créatrice d'une relation contractuelle, laquelle ne peut naître que d'un accord de volontés.

D'autre part, la cour juge que les attestations produites, pour être probantes, ne peuvent se contenter d'affirmations générales mais doivent préciser la source de la connaissance du témoin, notamment sa présence lors de la conclusion de l'acte ou sa connaissance des éléments essentiels du contrat. Faute pour les occupants de rapporter la preuve d'un lien contractuel, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السادة محمد (ب.) و مصطفى (ب.) وحفيظ (ب.) بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 29/06/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/06/2021 تحت عدد 5953 ملف عدد 10087/8219/2020 و القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بطرد المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري الكائن بالمجموعة [العنوان] البيضاء وبتمثيلهم الصائر وبرفض باقي الطلبات والنفاز المعجل.

وحيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف الى الطاعنين مما يتعين التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا اجلا وصفة واداء.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه بأن مورثهم المرحوم إبراهيم (س.) حصل قيد حياته على القطعة الأرضية الكائنة بالمجموعة [العنوان] البيضاء التي كان يستغلها كمقهى من خلال عقد استغلال المقهى المدلى به بالملف وان العارضين فوجئوا بأشخاص غرباء يتواجدون بهذه المقهى ويحتلون دون سند أو موجب قانوني وأن العارضين قاموا باستصدار أمر قضائي قصد إجراء معاينة لهذا المحل التجاري ومن يتواجد به وان المعاينة أثبتت بان السيد محمد (ب.) ومصطفى (ب.) يحتلان هذا المحل دون موجب قانوني لأجله فإن العارضين يلتمسون الحكم بإفراغ المدعى عليهما من المحل التجاري الكائن بالمجموعة [العنوان] البيضاء بجميع مرافقه ومشمولاته هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الصائر والنفاز المعجل وأرفقوا مقالهم بنسخة طبق الأصل لعقد استغلال مقهى وبنسخة من إشعار بالضريبة وبنسخة طبق الأصل من رسم الإرث وبأصل محضر معاينة استجواب

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهما بواسطة نائبيهما زهرة (م.) والتي يعرضان فيها بان من يتواجد بالمحل موضوع النزاع هو السيد حفيظ (ب.) الذي يكتريه منذ سنة 2004 إلى يومنا هذا وأن صاحب المحل كان يتوصل بالواجبات الكرائية إلى حين سنة 2018 حيث توصل صاحب المقهى وهو والد المدعين إلى بيعه له لكنه توفي في نفس السنة أي 2018 عكس ما جاء في الشهادة الإدارية وأن العارضين لا يحتلان المحل لكنهما يشتغلان مع السيد حفيظ (ب.) الذي يكتريه من السيد إبراهيم (س.) لأجله فإن العارضين يلتمسان في الشكل الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا في الموضوع الحكم برفضه

وبناء على المقال الإصلاحي مع المذكرة التعقيبية المدلى بهما من طرف المدعين بواسطة نائبيهم ذ/محمد (ع.) يعرضون فيهما من حيث المقال الإصلاحي بان المدعى عليهما تقديما بمذكرة جوابية زعما من خلالها بأنهما لا يحتلان المحل وإنما يشتغلان مع السيد حفيظ (ب.) وأنهما يعملان معه بالنصيب وأرفقا هذه المذكرة بمحضر معاينة وإشهاد مصادق عليه من طرفهما وإشهاد مصادق عليه من طرف السيد حفيظ (ب.) وانه تأسيسا على هذه المذكرة والوثائق المدلى بها والتي يقر من خلالها السيد حفيظ (ب.) بأنه يحتل المحل هو الآخر بدون سند وتأسيسا على أن العارضين لا تربطهم معه أيضا أية علاقة كرائية خلافا لما جاء في الوثائق المدلى بها والتي صنعت بمناسبة النزاع فإن العارضين يكونون محقين في إصلاح مقالهم الافتتاحي للدعوى وذلك بجعله مقدما أيضا في مواجهة السيد حفيظ (ب.) ويصلحون أيضا ملتمساتهم ويلتمسون من المحكمة الإشهاد لهم بذلك ومن حيث المذكرة التعقيبية فإن الوثائق المدلى بها من قبل

الطرف المدعى عليه والمشار إليها أعلاه قد صنعت بمناسبة النزاع وهي إقرار صريح منهم جميعا باحتلال المحل بدون سند وأن القول بان السيد حفيظ (ب.) يكتري المحل من مورث العارضين هو قول لا أساس له من الصحة وتعوزه الحجة القانونية مادام مورث العارضين لم يكري المحل في يوم من الأيام وان العارضين ينفون وجود أية علاقة كرائية مع الطرف المدعى عليه وما جاء في معرض مذكرتهم الجوابية هو إقرار منهم باحتلال المحل بون سند لأجله فإن العارضين يلتزمون من حيث المقال الإصلاحي الإشهاد لهم بإصلاح مقالهم وملتمساتهم مع تبليغ نسخة من هذا المقال مع استدعاء السيد حفيظ (ب.) بعنوانه المذكور أعلاه والحكم بإفراغ المدعى عليهم السادة محمد (ب.) ومصطفى (ب.) وحفيظ (ب.) من المحل التجاري الكائن بالمجموعة [العنوان] البيضاء بجميع مرافقه ومشمولاته هم ومن يقوم مقامهم او بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الصائر والنفاذ المعجل ومن حيث المذكرة التعقيبية الحكم برد دفع المدعى عليهم لعدم ارتكازها على أساس

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم زهرة (م.) والتي يعرضون فيها بأنهم لا يحتلون المحل كما يزعم الطرف المدعي بل أن العارض حفيظ (ب.) وكما سبق القول قام بكراء المحل موضوع النزاع منذ سنة 2004 إلى يومنا هذا وأن صاحب المحل كان يتوصل بالواجبات الكرائية إلى حين سنة 2018 حيث توصل العارض مع صاحب المحل وهو والد المدعين إلى بيعه له لكنه توفي في نفس السنة وان العارض لا يحتل المحل كما سبق القول وإنما يكتريه ويؤدي واجباته الكرائية حسب العادة والعرف المتعارف عليه والذي يتبعه كافة المكترين للمحلات المتواجدة بهذا السوق لأجله فإن العارض يلتزم بناء على كونه لازال لم يحصل على بعض الوثائق من الجهة المختصة منحه أجلا كافيا أو حفظ حقه للإدلاء بها خلال المداولة.

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعنون للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بأن محكمة الدرجة الأولى عللت بكون طلب المستأنف عليهم قائم على أساس و جاء مطابقا للفصل 229 من ق.ل.ع، وان العارضين لم يثبتوا وجود العلاقة الكرائية للمحل المذكور وهم بذلك محتلون بدون سند ينبغي طردهم منه، و أن العلاقة الكرائية ثابتة من خلال شهادة الشهود الذين منهم من حضر وقت إبرام العقد شفويا ، ومنهم من حضر واقعة أداء وجيبة الكراء ، و أن العلاقة الكرائية التي جمعت العارضين بمورث المستأنف عليهم يوطرها العرف التجاري المتبع بالسوق حيث يوجد المقهى المذكور ، و أن العرف هو مجموعة القواعد الغير مكتوبة والتي تنشأ من سلوك الأفراد في مسألة معينة على وجه معين مع اعتقادهم في إلزامها وضرورة احترامها ، وأن محكمة الدرجة الأولى لم ترد قط على الدفع المتعلق بالعرف ، و ان تعليل محكمة الدرجة الأولى يكون بالتالي فاسدا مادام لا يجيب عن دفع ماثرة ، وان فساد التعليل في الأحكام يوازي انعدامه ، وان عدم تعليل الأحكام بشكل خرقا لمقتضيات الفصل 50 من ق.م.م ، ملتصقا شكلا بقبول الإستئناف وموضوعا اساسا التصريح برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث وتحميل المستأنف عليهم الصوائر.

وارفقت المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف ونسخ من شهادات مكتوبة للشهود.

وبناء على المذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 11/10/2021 جاء فيها انه خلافا لمزاعم الطرف المستأنف فان الوثائق المحتج بها هي وثائق صنعت بمناسبة النزاع وهي إقرار صريح منهم جميعا باحتلال المحل بدون سند، و انه بعد ان كان السيد محمد (ب.) ومصطفى (ب.) يزعمان في محرراتهما الابتدائية انهما يشتغلان مع السيد حفيظ (ب.) فانهم اصبحوا يزعمون بمقتضى مقالهم الاستئنافي انهم يكترون المحل في تناقض غريب يؤكد انهم يحتلون المحل بدون سند، ان القول بان السيد حفيظ (ب.) يكتري المحل من مورث العارضين هو قول لا أساس له وتعوزه الحجة القانونية مادام أن مورث العارضين لم يكر المحل في يوم من الأيام له أو لغيره كما يحاول الطرف المستأنف ايها المحكمة، و ان الادلاء بشهادات صنعت بمناسبة النزاع ولا مصداقية لها لاضفاء صبغة قانونية على وضع غير قانوني فيه ضرر بالعارضين الذين حرموا من استغلال محلهم وممارسة نشاطهم التجاري فيه ، وأن العارضين ينفون وجود أية علاقة كرائية مع السيد حفيظ (ب.)، وينفون وجود أية علاقة كرائية مع السيد محمد (ب.) والسيد مصطفى

(ب.)، وما جاء في معرض مقالهم الاستثنائي، ومحركاتهم السابقة، هو إقرار واضح منهم باحتلال المحل بدون سند ، ملتصين شكلا اسناد النظر للمحكمة تحت طائلة عدم القبول وموضوعا رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس و تحميل الخصم الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 25/10/2021 جاء فيها :

أساسا من حيث الموضوع:

أن العلاقة الكرائية ثابتة من خلال شهادة الشهود الذين منهم من حضر وقت إبرام العقد شفويا، ومنهم من حضر واقعة أداء وجيبة الكراء ، وأن العلاقة الكرائية التي جمعت العارضين بمورث المستأنف عليهم يوطرها العرف التجاري المتبع بالسوق حيث يوجد المقهى المذكور ، وأن العرف هو مجموعة القواعد الغير مكتوبة والتي تنشأ من اطراد سلوك الأفراد في مسألة معينة على وجه معين مع اعتقادهم في إلزامها وضرورة احترامها. 2.

2- احتياطيا من حيث تحقيق الدعوى:

أن طبيعة و ملاسبات العلاقة الكرائية بين أطراف النزاع تحمل وقائع غامضة ، و لن يتسنى التأكد من مدى ارتباط الأطراف تعاقديا الا من خلال الحكم تمهيدا بإجراء بحث بين الأطراف و شهودهم حتى تبني المحكمة قناعتها ، ملتصين الغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب واحتياطيا الحكم باجراء بحث .

وارفقوا المذكرة بنسخ مصححة الإمضاءات من اشهادات مكتوبة للشهود.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 08/11/2021 يؤكدون ما جاء في مذكرتهم السابقة المدلى بها بجلسة 11/10/2021 .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/11/2021 حضرت الأستاذة (ك.) عن الأستاذ (م.) تسلمت نسخة من المذكرة تعقيبية الأستاذ (ع.) والتمس اجل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 06/12/2021.

التعليل

حيث تمسك الطاعنون بكون تعليل محكمة الدرجة الأولى جاء منعذما لعدم جوابه على الدفوع بعله أن العلاقة الكرائية التي جمعت الطاعنين بمورث المستأنف عليهم يوطرها العرف التجاري المتبع بالسوق حيث يوجد المقهى المذكور، وأن العلاقة الكرائية ثابتة من خلال شهادة الشهود.

لكن حيث انه من جهة اولى فان العرف السائد في مجال معين لا يترتب عنه انشاء علاقة تعاقدية وان العقد ينشأ بين توافق ارادتين على احداث اثر قانوني، كما ان الاتبات يقع على الطاعنين بخصوص طبيعة العلاقة التي تربطهم مع مورث المستأنفين والتي لا يمكن للعرف ان يكون مصدرا قانونيا لاثباتها.

وحيث انه من جهة ثانية فان الاشهادات الكتابية المستدل بها ولئن كانت تفيد ان مورث المستأنف عليهم تربطه بالطاعنين علاقة كراء منذ سنة 2004 فانه لا تبين من اين استقى الشاهد في علمه على المستند الخاص المبني على حضوره مجلس العقد ومعرفته بطبيعة العقد والسومة الكرائية ولا يقبل في ذلك الاجمال في الشهادة (قرار صادر عن محكمة النقض عدد 1809 بتاريخ 19 ابريل 2011 في الملف عدد 4678/1/7/2009 قضاء محكمة النقض عدد 75 ص 29)، وعليه يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما ذهب اليه، مما يستتبع رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعيه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف , مع تحميل الطاعنين الصائر.