

Qualification du contrat : Les documents administratifs et fiscaux au nom de l'occupant ne suffisent pas à prouver l'existence d'un bail en présence d'un accord écrit de nature différente (CA. com. Casablanca 2020)

| Identification | | | |
|--|--|--|------------------------------|
| Ref 68992 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 147 |
| Date de décision 20200115 | N° de dossier 2019/8205/5368 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Qualification du contrat, Baux | | Mots clés Résiliation, Rejet de la preuve testimoniale, Registre de commerce, Qualification du contrat, Primauté de l'écrit, Preuve, Force probante de l'acte écrit, Documents administratifs, Contrat de gérance, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'expulsion d'un occupant d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification d'une convention et les modes de preuve admissibles pour en établir la nature. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion en retenant la résiliation de la convention.

L'appelant soutenait que la convention de mise à disposition sans contrepartie constituait en réalité un bail commercial et que sa transformation verbale ultérieure pouvait être prouvée par tous moyens, notamment par témoignage et par la production de documents administratifs. La cour retient que la convention écrite, qui excluait expressément toute contrepartie locative, ne pouvait être modifiée que par un écrit.

Elle écarte la preuve testimoniale au visa de l'article 444 du dahir des obligations et des contrats, qui prohibe de prouver par témoins outre ou contre le contenu d'un acte écrit. La cour juge également que ni l'assujettissement de l'exploitant aux impôts, ni son inscription au registre du commerce, ni l'obtention d'une licence d'exploitation ne sont de nature à modifier la qualification de la relation contractuelle.

Elle relève en outre que l'appelant s'était lui-même prévalu de la qualité de gérant dans une procédure antérieure, ce dont le jugement alors rendu fait foi en tant qu'acte authentique. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 29/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/06/2019 تحت عدد 5458 ملف عدد 5745/8202/2019 والقاضي بإنهاء عقد الكراء الرابط بين الطرفين المؤرخ في 08/12/2004 وبإفراغ المدعى عليه من الدكان الكائن بالرقم [العنوان] خريكة وبتسليم مفاتيحه للمدعي مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 14/10/2019 وبادر إلى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة الابتدائية بخريكة والتي اصدرت الحكم رقم 244 بتاريخ 22/10/2018 القاضي بعدم الاختصاص النوعي وبإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/03/2018 عرض فيه أنه اتفق مع المدعى عليه بمقتضى اتفاقية مؤرخة في 08/12/2004 بموجبها سلم المدعى للمدعى عليه الدكان الكائن بالعنوان رقم [العنوان] مجهزا بجميع أدوات آلات الحلاقة لممارسة مهنة الحلاقة وذلك بدون مقابل شريطة المحافظة عليه، وتعهد الطرف الثاني بالتخلي عن المحل وتسليم مفتاحه في حال طلب ذلك منه الطرف الأول صاحب المحل وذلك دون قيد أو شرط، وأن المدعي حاول مع المدعى عليه عدة محاولات حبية لتخليه عن المحل وتسليمه أنها باءت بالفشل، وأن المدعي وجه للمدعى عليه إنذارا بذلك توصل به بتاريخ 22/01/2018، لأجل ذلك التمس قبول المقال شكلا، وفي الموضوع الحكم بإنهاء العقد الرابط بين الطرفين المؤرخ في 08/12/2004 والحكم على المدعى عليه بالتخلي عن الدكان الكائن بالرقم [العنوان] بخريكة وبتسليم مفاتيحه للمدعي تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في مبلغ 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع الصائر والإجبار في الأقصى.

وأرفق المقال بنسخة محضر تبليغ إنذار وبنسخة طبق الأصل لعقدة اتفاقية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بواسطة نائب المدعى عليه بجلسة 23/04/2018 جاء فيها أن عقدة الاتفاقية المبرمة سنة 2004 تم إيقاف سريانها سنة 2015 وتحويلها إلى عقد كراء، وأن المدعى عليه يتواجد بالمحل بصفته كمكتر بسومة شهرية محددة في 600 درهم، وأنه يسلم واجبات الكراء للمدعي مناولة، ويشهد على هذه الواقعة العديد من الشهود وهم مستعدون للإدلاء بشهادتهم أمام المحكمة وهم السادة: عبد السلام (ز.)، المحجوب (قر.)، هشام (م.) و هشام (ع.)، وأن ما يؤكد وجود علاقة كرائية هو توفر المدعى عليه على مجموعة

من الوثائق المنجزة والصادرة من مختلف الإدارات التي لا يمكن لأي كان الحصول عليها دون الإدلاء بما يفيد صفته في استغلال المحل الحرفي ونوع النشاط المزاول به، ومن ذلك ترخيص مسلم من المجلس البلدي باستغلال محل تجاري أو حرفي (شهادة المطابقة)، كما يؤدي المدعى عليه جميع الضرائب المستحقة عليه بمختلف أنواعها والتي هي في اسمه ونفس المحل الذي يمارس فيه مهنة الحلاقة، لأجل ذلك التمس الحكم برفض الطلب، وأدلى بنسخ طبق الأصل للإذن باستغلال محل تجاري أو حرفي ووصلي أداء الضرائب والتصريح بالتقييد في السجل التجاري وبفاتورة كهرباء وبصورة شمسية لشهادة مهنية.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب بجلسة 07/05/2018 جاء فيها أدن دفع المدعى عليه بوجود عقد كراء مردود وتكذبه تصريحاته السابقة في ملف أكرية عدد 145/1302/2017 وبالضبط بجلسة 12/06/2017 التي أفاد خلالها أمام المحكمة بكون المدعي سلمه المحل الذي يستغله في حرفة الحلاقة من أجل تسييره وأنه لا علاقة كرائية تربطهما وفق ما يؤخذ من الاتفاق المبرم بينهما وهو ما خلصت إليه المحكمة بأنه لا وجود لأي علاقة كرائية تربط بين الطرفين، والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي، وأدلى بنسخة حكم رقم 276 صادر عن المحكمة الابتدائية بخريكة بتاريخ 19/06/2017 ملف رقم 145/1302/2017.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها بواسطة نائب المدعى عليه بجلسة 04/06/2018 تمسك فيها بدفوعه السابقة وأرفقها بصور شمسية لوثائق سبق الإدلاء بها بالإضافة إلى صورة شمسية لحكم ابتدائي للاستئناس به.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 39 الصادر عن المحكمة الابتدائية بخريكة بتاريخ 02/07/2018 القاضي بإجراء بحث في النازلة.

وبناء على محضر جلسة البحث المنجز بتاريخ 24/09/2018 حضر خلاله الطرفان ونائبهما، وصرح المدعي بأنه سلم المدعى عليه المحل على سبيل الخير والإحسان من أجل استغلاله في الحلاقة، وأنه لا تربط بينه وبين المدعى عليه علاقة كرائية، فيما صرح المدعى عليه بأن المدعي والده سلمه المحل بمقتضى عقد سنة 2004 ليس على سبيل الكراء وإنما أبرم معه عقدا من أجل تفادي مصادرة المحل موضوع النزاع وبالرغم من العقد المذكور كان يؤدي له واجب 450 درهم منذ 2004 إلى غاية 2015 حيث أصبح يؤدي له مبلغ 550 درهم دون أن يسلمه تواصل الكراء، وبخصوص السجل التجاري صرح المدعى عليه بأن سجل به بناء على عقد الاتفاقية المبرمة سنة 2004 والترخيص الذي حصل عليه بمساعدة المدعي، وأنه بخصوص تصريحه بنفيه العلاقة الكرائية في الملف رقم 145/1302/2017 صرح بأنه لم يصرح بذلك.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 08/10/2018 أكد من خلالها عدم وجود أي علاقة كرائية تربط الطرفين ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب بعد البحث بجلسة 08/10/2018 أكد تصريحات هذا الأخير بجلسة البحث، ملتصا بالحكم برفض الطلب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه المستأنف و جاء في أسباب استئنائه ان الحكم خرق الفصل 50 من م ق م م من حيث التعليل , كما انه لم يجب على كل الدفوع والملتمسات التي تمسك بها العارض ومنها مطالبته بإجراء بحث . فالمحل كان في اسم مصطفى (ق.) وبسبب تراكم الضرائب على محل الحلاقة تم بيعه بالمزاد العلني ,وان المستأنف سعيد (ق.) كان يعمل مع شقيقه مصطفى بالمحل وان كل التجهيزات الموجودة بالمحل هي في ملكية سعيد (ق.). ولذلك قام المستأنف عليه بتحويل كراء محل الحلاقة من المصطفى (ق.) الذي كان محل متابعة من ادارة الضرائب الى شقيقه سعيد (ق.) مند سنة 2004 حيث كان يتسلم جزءا من مدخول المحل الى حدود سنة 2015 حيث تم تحويل عقد الاتفاقية الى عقد كراء. وان العارض يتواجد بالمحل بصفته مكثري بسومة شهرية قدرها 550 درهم شهريا وكان يسلم واجبات الكراء لوالده المستأنف عليه. وهناك العديد من الشهود الذين يؤكدون هذا الامر وهم: عبد السلام (ز.) والمحبوب (قر.) وهشام (م.) وهشام (ع.).

وما يؤكد صفته كمكثري هو توفره على مجموعة من الوثائق المنجزة والصادرة من مختلف الادارات ومنها ترخيص من المجلس البلدي

باستغلال محل تجاري او حرفي, كما ان العارض يؤدي جميع الضرائب المستحقة عليه والتي هي باسمه وتتعلق بنفس المحل الذي يمارس فيه الحلاقة, وايضا من خلال الشهادة المهنية المسلمة من امين حلاقة الرجال . كما انه ادلى بشهادة السجل التجاري وفاتورة كهرباء ووصولات الضرائب . الا ان الحكم لم يناقش هاته الوثائق, وان ما يؤكد ارتباطه بعلاقة كرائية مع المستأنف عليه هو ما تضمنه محضر جلسة بحت في اطار ملف عدد 51/18 الذي راج امام المحكمة الابتدائية بخريبكة بتاريخ 16/07/2016 حيث تضمن تصريح العارض بأن الامر يتعلق بعلاقة كرائية. وان العارض يؤكدان العلاقة التي كانت تربطه بوالده منذ سنة 2004 الى سنة 2015 ظاهرا عقدة تسيير محل وباطنها عقد كراء الى غاية 2015 تاريخ تحويل عقد اتفاقية الى عقد كراء , كما ان العارض ينفي ان يكون قد صرح بأنه لا تربطه بوالده علاقة كرائية بل بالعكس تماما وان ما ضمن بمحضر جلسة البحت كان عبارة عن خطأ تم تداركه من خلال عبارة "بل" , وبذلك يكون الحكم مجانيا للصواب .

ملتمسا قبول الاستئناف والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا اجراء

مدليا بنسخة من الحكم وطى التبليغ ومحضر جرد المحجوزات وعقد بيع والتزام وشهادة العمل وصورة محضر جلسة

وبناء على جواب نائب المستأنف عليه والذي جاء فيه ان الاتفاقية المبرمة بين الطرفين تقوم مقام القانون بالنسبة اليهما ولا يجوز الغاؤها الا برضاها معا او في الحالات المنصوص عليها قانونا وهوما عجز المستأنف عن اثباته بحجج قوية وقانونية وان ما تمسك به المستأنف سبق ان اثاره خلال المرحلة الابتدائية وقد اجابت عنه المحكمة وان الحكم معلل , ملتمسا الحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم مع تحميله الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/01/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 15/01/2020

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اوجه استئنافه المعروضة أعلاه والتي تتمحور كلها في كونه مكثري للمحل موضوع النزاع من المستأنف عليه , الا انه وبالاطلاع على العقد الرابط بين الطرفين (عقد اتفاقية) المصادق على توقيعات طرفيه بتاريخ 08/12/2004 يتضح انه تضمن الاتفاق على تسليم المحل للمستأنف قصد ممارسة حرفة الحلاقة وذلك بدون تعويضات ولا واجبات كراء وان الدكان المذكور يشتمل على ادوات والات الحلاقة التي كلها في ملك الطرف المستأنف عليه , كما تضمن الاتفاق على انه في حالة مطالبة المستأنف عليه للمستأنف بتسليم المحل فقد التزم بتسليمه بدون قيد او شرط. وانه يستفاد مما تضمنه الاتفاق الرابط بين الطرفين ان الامر يتعلق بعقد تسيير وليس كراء .

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنف بكون العلاقة الرابطة بين الطرفين تم تحويلها الى عقد كراء , فإنه يتعين الاشارة الى ان الامر يتعلق بعقد مكتوب وان اي تعديل يطرأ عليه يجب ان يكون مكتوبا وهو الامر الذي تخلو منه وثائق الملف , اما التمسك بوجود شهود لإثبات ذلك فإن الامر يتعلق بعقد مكتوب لا يمكن اثبات ما يخالفه بشهادة الشهود طبقا للفصل 444 من قلع , اما التمسك بشراء بعض التجهيزات المستعملة بالمحل فهي مما تقتضيه طبيعة النشاط المزاول بالمحل وليس من شأنها التدليل على طبيعة العلاقة الرابطة بين الطرفين , اما بخصوص الاستدلال ببعض الوثائق المتعلقة بإدارة الضرائب والتسجيل بالسجل التجاري والترخيص بمزاولة النشاط فإنه وبخصوص اداء الضرائب فإنه وطالما ان المستأنف يزاول نشاطا يدر دخلا فإنه يكون ملزما بأداء الضرائب المستحقة عليه وبغض النظر عن طبيعة العلاقة التي تجمعها بصاحب المحل , هذا فضلا عن كون اداء الضرائب يمكن ان يتم بناء على تصريح المعني بالامر, وهو ما لا يمكن ان يلزم الطرف المستأنف عليه بمضمونه. وبخصوص التسجيل بالسجل التجاري فإنه يمكن لأي شخص يزاول نشاطا تجاريا القيام بالتسجيل بالسجل التجاري, اما الرخصة المدلى بها فطالما ان المستأنف هو الذي يقوم بمزاولة حرفة الحلاقة بالمحل فإنه يكون ملزما بالحصول على الرخصة من الجهة الادارية المختصة , وفيما يتعلق بفاتورة الكهرباء فإن الاشتراك في التزويد بالكهرباء يمكن ان يستفيد منه كل من يعتمر محلا بصفة قانونية بغض النظر عن طبيعة العلاقة التي تربطه بصاحب المحل , وبذلك فالوثائق

المستدل بها ليس من شأنها تغيير طبيعة العقد الرابط بين الطرفين . اضافة الى ان ما تمسك به المستأنف من كونه صرح بجلسة بحت في اطار مسطرة سابقة بكونه يكتري المحل , فإن الامر يتعلق بتصريح صادر عنه لا يمكن ان يلزم احدا, كما انه بالاطلاع على نسخة الحكم رقم 26 بتاريخ 19/06/2017 ملف رقم 145/1302/2017 الصادر عن المحكمة الابتدائية بخريبكة بين الطرفين , يتضح ان المستأنف تمسك بكونه مسير للمحل وليس مكتريا . وان ما ضمن بالحكم المذكور يعتبر حجة رسمية طبقا للفصل 418 من قلع .

وحيث انه وتبعاً لما ذكر يكون الاستئناف غير مؤسس ويتعين تأييد الحكم المطعون فيه

وحيث ان الصائر يتحملة المستأنف

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على المستأنف