

Référé-expulsion : Un engagement clair d'évacuer sur demande suffit à fonder la compétence du juge des référés en dépit d'une contestation sur la nature du contrat (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60536	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1527
Date de décision 20230228	N° de dossier 2022/8232/6239	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Référé, Qualification du contrat, Ordonnance d'expulsion, Occupation sans droit ni titre, Force obligatoire du contrat, Expulsion, Engagement d'évacuer, Contrat de gérance, Contestation sérieuse, Compétence du juge des référés	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé prononçant l'expulsion d'un occupant d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine les limites de la compétence du juge de l'urgence face à une contestation sur la nature du contrat. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion, se déclarant compétent. L'appelant soulevait l'existence d'une contestation sérieuse, d'une part en soutenant que l'acte litigieux devait être requalifié en bail commercial et non en engagement de gérance, et d'autre part en contestant la qualité de propriétaire du fonds de commerce de l'intimé. La cour écarte le moyen tiré de l'incompétence en retenant que la contestation n'est pas sérieuse dès lors que l'engagement signé par l'occupant est clair dans ses termes et sa portée, ne nécessitant aucune interprétation par le juge du fond. Elle ajoute que l'obligation de libérer les lieux, née de cet engagement et activée par une mise en demeure, s'impose à l'appelant indépendamment du droit de propriété de l'intimé sur le fonds de commerce, en vertu du principe selon lequel celui qui s'est obligé à une chose doit l'exécuter. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم المستأنف بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26 دجنبر 2022 ، يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/11/09 ملف استعجالي رقم 2022/8117/5140 أمر رقم 5780 ، والقاضي بطرد المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن ب [العنوان] بالدار البيضاء مع النفاذ المعجل و تحميلة الصائر.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالأمر المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه ، أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بان العارض التزم بتسيير المحل التجاري ، و أنه توصل بإنذار من أجل الإفراغ ملتصقا بالحكم بطرد العارض للاحتلال ، حيث أجاب العارض بأن القضاء الإستعجالي غير مختص للبت في النزاع و أن العقد الرابط بين الطرفين يشكل منازعة جديدة في العلاقة الرابطة بين الطرفين و التي ترفع الاختصاص عن القضاء الإستعجالي إلا أن القضاء الإستعجالي قضى باختصاصه و أصدر قراره موضوع الإستئناف الحالي .

اسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي ذلك أن الالتزام الرابط بين الطرفين ليس بعقد تسيير كامل الأركان لأنه مجرد التزام ، التزم بمقتضاه العارض بكراء المحل ، و أنه أثناء التعاقد لم يكن يعلم بهذا الفخ ذلك أن العنوان يشير إلى التزام و ليس تسيير و هو دليل كافي على حسن نية العارض في الإقدام على هذا الالتزام بالكراء منذ 2015 ، و بسبب أمية العارض تم التلاعب بالمصطلحات بسوء نية

و حيث أن هذا العقد قابل للتأويل و التفسير خاصة و أن المستأنف ضده كان يتسلم الواجبات الكرائية بانتظام طيلة مدة العقد لأجله فإن الاختصاص يبقى لقضاء الموضوع لتفحص الالتزام هل هو كراء أم تسيير . كما تمسك أيضا بعدم تملك المستأنف عليه للأصل التجاري : حيث بلغ إلى علم موكلي بأن المستأنف عليه لا يملك المحل التجاري المتعاقد عليه . و حيث مالكي العقار و هم [علي (ز)] و [فتيحة (م)] و [رشيدة (م)] و [عدي (ب)] لا تربطهم أية علاقة كرائية بالسيد [رشيد (ب)] ، مما يبقى معه الإلتزام الموقع بين المستأنف عليه و العارض باطلا هو الآخر – رفقته صورة من شهادة الملكية –

و حيث أنه من شأن هذه المنازعة الجديدة تهم الموضوع و ترفع الإختصاص عن القضاء الإستعجالي إلى حين معرفة مدخل تملك المستأنف عليه و هو اختصاص أصلي لقضاء الموضوع.ملتصقا بالحكم بإلغاء القرار الاستعجالي و الحكم من جديد بعدم الاختصاص و رفض الطلب . و ارفق المقال بنسخة من حكم و من شهادة ملكية .

و بناء على المذكرة الجوابية للمستأنف عليه مؤرخة بجلسة 14-02-2023 جاء فيها ان الاستئناف لا يقوم على أي اساس قانوني سليم و ان المستأنف قد اثار في استئنائه جميع الدفوعات التي سبق اثارها المرحلة الابتدائية و ان المحكمة الابتدائية قد اجابت عنها في امرها

و ان الدعوى ترمي الى طرد المستأنف من المحل موضوع النزاع وحيث ان العارض قد عزز دعواه بالالتزام بتسيير المحل ، اذ تعهد المستأنف في هذا الالتزام بإفراغ المحل في اي وقت متى شاء العارض ذلك بناء على طلب . وحيث ان الالتزام الموقع المصادق عليه من طرف المستأنف لفائدة العارض هو الضابط الوحيد الذي يحكم العلاقة بينهما . لذلك وخلافا لما يزعمه المستأنف في استئنائه فان الاختصاص يبقى للقضاء الاستعجالي .

وحيث ان العارض اذا كان قد اعتمد على الالتزام الرابط بينه وبين المستأنف فان هذا العقد يكون شريعة المتعاقدين ، وان من التزم بشيء لزمه وحيث ان المحكمة الابتدائية حينما قضت بطرد المستأنف تكون قد صادفت الصواب ويتعين بالتالي تأييد الامر الابتدائي .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 14/02/2023 حضر لها دفاع المستأنف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 28/02/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي لكون العقد قابل للتفسير والتأويل اعتبارا الى انه عقد تسيير و ليس بالالتزام ، و انه أمي ، و كان يؤدي واجبات الكراء بانتظام ، و ان الاختصاص بذلك يكون لقضاة الموضوع لتفحص الالتزام هل هو عقد كراء ام عقد تسيير ، في حين أن القضاء الاستعجالي يميزه عن القضاء العادي ميزتان اولاهما ضرورة توفر عنصر الاستعجال و ثانيهما أن حكمه مؤقت لا يمس الموضوع و لا يؤثر في اصل الحق، فمتى تحقق هذان العنصران كان القاضي الاستعجالي مختص للبت في النزاع المعروف عليه و هي الشروط المحققة في نازلة الحال خاصة ان المنازعة في الالتزام المؤسس عليه الطلب لم تكن منازعة جديده وفقا للمتطلب قانونا ، كما ان الالتزام جاء واضحا مبنا و معنا ، مما يتعين على أساسه رد الدفع المذكور .

و حيث إن المستأنف و بمقتضى التزامه الصادر عنه فانه يكون ملزما بما جاء فيه خاصة بعد توصله بإنذار بإفراغ المحل موضوع الالتزام و لا يشترط لتنفيذه تملك المستأنف عليه للأصل التجاري موضوعه ، إذ من التزم بشيء لزمه ، و هو ما يستدعي رد الاستئناف و تأييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا .

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .