Référé – Le preneur se maintenant dans les lieux après l’expiration du terme du bail n’est pas un occupant sans droit ni titre, ce qui rend le juge des référés incompétent pour ordonner son expulsion (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65518	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5214
Date de décision 20251021	**N° de dossier** 2025/8225/4978	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		**Mots clés** Résiliation du bail, Référé, Occupant sans droit ni titre, Maintien dans les lieux, Juge du fond, Incompétence, Expulsion, Expiration du terme, Compétence du juge des référés, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la compétence du juge des référés pour ordonner l'expulsion d'un preneur dont le bail à durée déterminée est arrivé à son terme. Le tribunal de commerce s'était déclaré incompétent pour statuer sur la demande d'expulsion formée par le bailleur.

L'appelant soutenait que l'expiration du terme contractuel suffisait à priver le preneur de tout titre d'occupation, rendant ainsi sa demande d'expulsion pour occupation sans droit ni titre recevable devant le juge de l'urgence. La cour écarte ce moyen et retient que la seule arrivée du terme d'un contrat de bail, en l'absence de résiliation amiable ou judiciaire, ne suffit pas à anéantir la relation contractuelle.

Dès lors, le preneur ne peut être qualifié d'occupant sans droit ni titre, son maintien dans les lieux trouvant son fondement dans un contrat non encore formellement résilié. La cour rappelle que l'appréciation de la situation juridique du preneur relève du juge du fond et excède les pouvoirs du juge des référés.

Le jugement d'incompétence est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة (ر.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 30/09/2025تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/03/2025 عدد 2013في الملف عدد 428/8117/2025 و القاضي بعدم الاختصاص وإبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل : حيث انه لا دليل على تبليغ الطاعنة بالحكم ، مما يجعل الاستناف مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة و اجل و أداء و يتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستانفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه انها تملك المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] المحمدية / وانها اكرته الى المدعى عليها بمقتضى عقد كراء كتابي مصحح الامضاء مؤرخ في 25/01/2024 لمدة سنة غير قابلة للتجديد تبتدئ من 05/01/2024 وتنتهي في 05/01/2025 . وانه من ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة السابعة من عقد الكراء انه في حالة رغبة احد المتعاقدين اما تجديد العقد أو انهائه فعليه أن يشعر الطرف الآخر في اجل لا يقل عن شهر ، وان المدعية نزولا عند شروط العقد عبرت عن ارادتها بعدم تجديد العقد ووجهت للمدعى عليه إنذارا بالافراغ توصل به بتاريخ 10/10/2024 كما يشهد بذلك محضر المفوض القضائي السيد حميد (ا.)، غير انه بعد انتهاء مدة العقد بقي يشغل المحل و لم يستجب لمضمون الإنذار وشروط العقد متنكرا لكل ما سبق الالتزام به، وان التزم بشء لزمه ، وأن العقد شريعة المتعاقدية ، فان المدعى عليه بانتهاء سند شرعية تواجده بالمحل يبقى في حكم المحتل بدون سند ، وملتمسة الحكم برد المدعى عليه من محلها التجاري الكائن أعلاه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000.00 درهم درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله صائر الدعوى ، وعزز المقال باصل عقد كراء مصحح الامضاء ـ اصل محضر تبليغ انذار المفوض القضائي .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى به من طرف نائب المدعى عليه بجلسة : 2025/03/12 ،التي جاء فيها، تقدمت المدعية بدعواها من أجل طرد محتل بدون سند أمام القضاء الاستعجالي ، واستها على أن المدعية محتل للعقار موضوع الدعوى بدون سند ، وأن دعوى الطرد للغضب يبقى الغرض منها حماية الحق في استعمال الشيء واستغلاله باسترداده من وضع اليد بغير سند ، وأن المدعى عليه يستغل العقار موضوع في سبيل الكراء 3500.00 درهم مما يكون سبب تواجده بالعقار قانوني على سند ذلك ، ويلتمس ، بعقد مكتوب بمشاهرة قدرها وبناء على المذكرة الجوابية المدلى به من طرف نائب المدعية بجلسة: 2025/03/19، وملتمسة الحكم وفق برفض الطلب . ملتمساتها المسطرة صدر مقالها .

و بتاريخ 26-3-2025 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستناف:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الأمر الابتدائي جاء معيبا في تعليله الذي يوازي انعدامه وغير مؤسس من الناحية الواقعية والقانونية الامر الذي يجعله فاقد لكل مصداقية فهو لم يجب عن دفوعها بتاثا سواء بالسلب او الايجاب مع العلم ان عقد الكراء قد انتهى ولا اثر له في مواجهتها فبقاء المستانف عليه بالمحل واستغلاله خارج الاجل المتفق عليه في عقد الكراء يجعله في حكم المحتل بدون سند موجب للطرد من طرف القضاء الاستعجالي ، وهو المختص في ذلك فقاضي البداية قد حور موضوع الدعوى ، فطلب العارضة يروم طرد محتل بدون

سند ولا يهدف الى فسخ عقد الكراء ، فالكراء انتهى بانتهاء مدته و لامجال للكلام عن أي فسخ ، فالعقد شريعة المتعاقدين واقعا وقانونا ليست هناك اية علاقة قانونية تربط بين الطرفين ، وليس هناك مساس بجوهر النزاع ، لذا فان المستانف عليه غاصب لحق العارضة ويتعين طرده من محلهاو الاختصاص ينعقد للقضاء الاستعجالي لتوفر موجباته . الامر الذي جعل الحكم الابتدائي موضوع الطعن بصدوره على تلك الشاكلة غير مبني على أسس سليمة وحاد عن جادة الصواب ، ملتمسة شكلا قبول المقال الاستئنافي وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما ذهب اليه والحكم تصديا بطرد المستانف عليه من المحل المحتل تحت طائلة الغرامة المشار اليها في المقال الافتتاحي تحميل المستانف عليه صائر الدعوى

وارفقت المقال بنسخة حكم ابتدائي,

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة14-10-2025 تخلف المستانف عليه رغم الاستدعاء فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 21/10/2025.

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم جاء معيبا في تعليله الذي يوازي انعدامه وغير مؤسس من الناحية الواقعية و القانونية، كما حور موضوع الدعوى ، ذلك ان طلبها يروم طرد محتل بدون سند ولا يهدف الى فسخ عقد الكراء ، فالكراء انتهى بانتهاء مدته و لامجال للكلام عن أي فسخ.

و حيث انه بانتهاء مدة العقد و بعدم ثبوت فسخه اتفاقا او قضاء يبقى العقد الرابط بين الطرفين قائما و لا يعتبر المكتري محتلا، بل يبقى تواجده بالمحل مستندا الى عقد الكراء الذي لم يفسخ بعد ، و لا يمكن لقاضي المستعجلات اعتباره محتلا بل وجب اللجوء الى قضاء الموضوع للفصل في الخصومة وفق للإجراءات العادية لا سيما ان قاضي المستعجلات ينحصر دوره في اصدار أوامر وقتية و اتخاد تدابير تحفظية لحماية اصل الحق دون الخوض في الموضوع و هو ما انتهى اليه الأمر عن صواب .

و حيث انه ترتيبا على ما ذكر تبقى أسباب الاستناف غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها و تاييد الحكم المستانف و إبقاء الصائر على رافعه

.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستناف

في الموضوع : برده و تاييد الأمر المستانف و إبقاء الصائر على رافعه