Tierce opposition : Le jugement d’expulsion est inopposable au tiers qui prouve une relation locative antérieure à celle fondant la décision (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57833	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5047
Date de décision 20241023	**N° de dossier** 2024/8232/200	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Voies de recours, Procédure Civile	**Mots clés** Voies de recours, Tierce opposition, Reçus de loyer, Preuve de la relation locative, Jugement d'expulsion, Inopposabilité du jugement, Effet relatif de la chose jugée, Bail commercial, Antériorité du bail, Annulation du jugement
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité d'un jugement d'expulsion à un tiers se prévalant d'un bail antérieur sur le même local commercial. Le tribunal de commerce avait rejeté la tierce opposition formée par ce dernier.

L'appelant soutenait que son propre bail, antérieur et prouvé par des quittances ainsi qu'une décision de justice précédente, primait sur le bail plus récent sur lequel se fondait le jugement d'expulsion. La cour d'appel de commerce retient que la preuve de la qualité de locataire de l'appelant est rapportée non seulement par des quittances de loyer antérieures à la conclusion du second bail, mais surtout par un jugement antérieur rendu dans une procédure de saisie entre les mains des locataires.

La cour relève que cette décision, opposable aux bailleurs, mentionnait expressément l'appelant comme locataire du local litigieux, ce qui constitue un aveu implicite de l'existence de la relation locative. Dès lors, le bail invoqué par le tiers opposant étant antérieur à celui ayant justifié l'expulsion, le jugement prononçant cette dernière ne saurait lui être opposable.

Le jugement de première instance est par conséquent infirmé et la cour déclare le jugement d'expulsion inopposable au tiers opposant.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد عبد الكريم (ك.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/10/2023يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2957 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/7/2023 في الملف عدد 2057/8207/2023 والقاضي:

في الشكل : بقبول التعرض و في الموضوع : برفضه و بمصادرة الغرامة لفائدة الخزينة العامة.

في الشكل :

حيث ان الثابت من طي التبليغ ان الطاعن بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 11/10/2023 و بادر الى استئنافه بتاريخ 17/10/2024 مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدما داخل الاجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله

في الموضوع

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيه أنهيستغل على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بالرقم 23 الطابق الأول قيسارية نزار شارع محمد الخمس الرقم 44 سيدي سليمان منذ سنة 1996 و أن الثابت من محضر المعاينة و وصولات الكراء و نسخ احكام التي تم فيها ذكر اسمه ضمن لائحة المكترين بالقيسارية التي يتواجد بها المحل إلا أن العارض فوجئ باستصدار المتعرض ضدهما حكما صادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 2022/8207/2841 قضى بإفراغ المدعى عليه السيد سعيد (ب.) من المحل المكترى و هو نفس المحل الذي يستغله على وجه الكراء و ان الحكم انصب على نفس المحل الذي يستغله و ان المتعرض ضدهما باشرا إجراءات التنفيذ في مواجهة المحكوم عليه في حين انه يستغل المحل على وجه الكراء و هو المتواجد به و أن سعيد (ب.) لم يسبق له و أن تواجد بالمحل، او استغله و ان الحكم المذكور قد مس بحقوقه، و أنه طبقا لمبدأ نسبية أثار الأحكام فإن هذه الأخيرة لا تقوم قانونيا إلا من كان طرفا فيها ، و التمس الحكم بقبول المقال شكلا، و في الموضوع بإلغاء الحكم المتعرض عليه الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف 2022/8207/2841 و الحكم من جديد برف الطلب مع ترتيب الآثار القانونية و ارفق المقال بنسخة من المتعرض عليه و محضر معاينة ووصولات كراء و 3 محاضر من عروض عينية و نسخة من احكام و اشعرا بالإفراغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المتعرض بواسطة نائبه بتاريخ 2023/06/21 مع مقال إصلاحي مؤدى عنه و التي التمس الإشهاد له بإصلاح الاسم الشخصي للمدعى عليه الأول و هو حسني بدلا من حسين.

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المتعرض بواسطة نائبه بتاريخ 2023/06/21 و التي جاء فيها أنه يدل بمحضر معاينة مجردة و و نسخة طبق الأصل من الحكم القاضي بالإفراغ و محضر عرض عيني و نسخة طبق الأصل من قرار استئنافي و اشعار بالإفراغ و وصل التنقل.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المتعرض عليهما بواسطة نائبهما بتاريخ 2023/06/21 و التي جاء فيها ان مقال التعرض قدم بشكل مخالف لمقتضيات الفصل 1 من ق م م و لم يحترم المركز القانوني للأطراف، و التمس الحكم بعدم قبول الدعوى.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، ان محكمة الدرجة الأولى عندما قضت برفض الدعوى فانها قد جانبت الصواب ذلك انالمستأنف عليهما تقدما بدفع شكلي فقط ولم يتطرقا إلى موضوع الدعوى ولم ينازعا ما جاء فيه وعندما قضت المحكمة برفض الدعوى فانها خرقت مبدأ الحياد وبالتالي فان تعليلها مخالفا للقانون ولمبدأ الحياد ، و انه من جهة اخرى فان المحكمة اعتبرت عقد كراء المستأنف عليهما صحيحا في الوقت الذي اثبت العارض علاقته الكرائية لنفس المحل ولمدة طويلة تبتدئ منذ سنة 1996 الى الان و ان المستأنف عليهما قاما بانجاز عقد كراء سنة 2020 يتعلق بنفس المحل الذي يستغله العارض على وجه الكراء وان كل ذلك يشكل محاولة لافراغ العارض تعسفيا ودون حق وبالتالي يعتبر هذا العقد باطلا وان مابني على باطل فهو باطل وان البطلان تثيره المحكمة تلقائيا لانه من النظام العام مما يجعل ذلك العقد باطل ولا يرتب اثاره القانونية، ملتمسا التصريح بقبول المقال الاستنافي شكلا وموضوعا القول بالغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى من رفض الدعوى و بعد التصدي الحكم من جديد وفقا لما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 07/02/2024 جاء فيها ان الحكم المستانف وعلى عكس ما يعيبه عليه المستانف صدر صحيحا وعلل تعليلا كافيا وما أثير حوله ليس من شانه النيل من سلامة النتيجة التي خلص اليها ذلك ان العلاقة الكرائية التي موضوعها المحل التجاري رقم 23 الكائن بقيسارية نزار شارع محمد الخامس تجمع بين طرفين معلومين ومحددين وهما السيدان حسني (ش.) واخته زهرة (ش.) من جهة والمكتري السيد سعيد (ب.) من جهة اخرى و ان زعم المستانف استغلاله نفس المحل المنوه اليه اعلاه على وجه الكراء منذ سنة 1996 غير صحيح وتفنده جملة من الحجج الكتابية ذلك ان المحل موضوع النزاع كان يعتمره على وجه الكراء الهالك محمد (ب.) بموجب عقد مكتوب يرتد تاريخه الى 1995/9/5 ومايثبت صحة هذا القول هو مراسلة رئيس المجلس البلدي ذات التاريخ 1995/09/06 بالترخيص له باستغلال المحل في حرفة الخياطة التقليدية وبيع الاثواب وان عنوان المحل الذي هو رقم 23 قيسارية نزار شارع محمد الخامس مقيد باسمه بالسجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بسيدي سليمان منذ 1996/09/26، الاعلامات الضريبية على المحل التجاري كانت توجه للمكتري محمد (ب.) منذ تاريخ 1998/6/3 وهو الشيء التابت كذلك من خلال مضمون شهادتي رئيس غرفة التجارة والصناعة والخدمات لاقليمي القنيطرة وسيدي قاسم بان محمد (ب.) تاجر بالدائرة الترابية بالعنوان التالي شارع محمد الخامس قيسارية نزار رقم 23 سيدي سليمان وحيث انه وبعد وفاة المكتري السابق المسمى قيد حياته محمد (ب.) بادر وكيل ورثته المسمى عبد العزيز (ب.) الى فسخ عقد الكراء الذي كان يربط الهالك بالمستانف عليه حسني (ش.) وان الفسخ انصب على المحل التجاري الكائن بالطابق الاول الحامل لرقم23 قيسارية نزار شارع محمد الخامس 44 ، و ان المستانف عليه حسني (ش.) وبعد حيازته للمحل بادر الى اكرائه من جديد للمسمى سعيد (ب.) بموجب عقد كراء مستوف لكافة اركانه وشروط انعقاده وان العلاقة الكرائية ظلت مستمرة بينهما الى غاية توقفه عن اداء واجبات الكراء وسقوطه في التماطل وهو ما اضطر المستانف عليهما الى مقاضاته قصد فسخ العقد الرابط بينهما وافراغه من المحل فصدر حكم بالاستجابة للطلب تم الطعن فيه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة صدر بشانه حكم بالرفض وهو موضوع الطعن بالاستئناف، و ان ما تبت بحجة كتابية لا يمكن هدمه الا بحجة كتابية مثلها او اقوى منها وانه لم يتم الادلاء باي سند يمكن من خلاله هدم ما هو تابت بحجج كتابية ممسوكة بيد المستانفان وان الوصلان المدلى بهما من لدن الجهة المستانفة والمتضمن احداهما اداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2006 الى متم مارس 2006 والاخر اداء واجب كراء المدة الممتدة من 2007/01/01 الى متم مارس 2007 فهما ساقطين عن درجة الاعتبار وغير صادرين عن المستانف عليهما وانهما ينازعان في مضمونهما وينكران خطهما وتوقيعهما بهما وانهما وثيقتان من صنع يد الجهة المستانفة اذ ان بامكان اي شخص شراء كناش وصولات وانتزاع وصلين اوثلات منه وتضمينهما البيانات التي يرغب في تضمينها سواء تعلق الامر بكراء محل سكني او ممارسة نشاط تجاري او صناعي او حرفي ومن تم فلا اثر يمكن ترتيبه عليهما والسؤال المطروح

هو اذا كان المستانف بيده هذين الوصلين كمكتري فهو يعني انه كان يتسلم وصولات من الجهة المكرية له فلماذا لم يتم الادلاء بباقي الوصولات التي تغطي المدة اللاحقة اي منذ ابريل 2007 الى غاية يومه طالما انه يزعم انه لازال يعتمر المحل موضوع النزاع وامام عجزه عن ذلك فان زعمه سابق علاقته الكرائيةبالمستانف عليهما لا سند يبرره ويكون الحكم المستانف القاضي برفض طلب تعرضه قد احتكم في قضائه للمادة 3 من ق . م . م التي توجب على المحكمة تطبيق المقتضيات القانونية الواجبة على النزاع المعروض عليها ولو لم يطلب ذلك الاطراف فكان حكمها سديدا فيما انتهى اله وعلل به وتضحى اسباب الاستئناف المثارة حوله غير ذات اساس وفاقدة للوجاهة التي تشفع باعتبارها ، ملتمسين تاييد الحكم المستانف وتحميل الجهة المستانفةصائر المرحلتين

وبناء على القرار التمهيدي عدد 260 الصادر بتاريخ 17/4/2023 والقاضي باجراء بحث.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المستاتف عليهما جاء فيها انالمستانف السيد عبد الكريم (ك.) صرح بجلسة البحث بانه يكتري المحل الكائن بالرقم 23 الطابق الاول قيسارية نزار سيدي سليمان من المكري حسني (ش.) مدليا بوصولات احداها يمتد من شهر يناير الى غاية مارس 2006 وثانيها من شهر يناير الى غاية ماي 2007 وان الطرف المكري ظل يماطله في ابرام عقد الكراء وانه ينازع فيه ، و ان اقوال المستانف المدلى بها بجلسة البحث تبقى كلاما مرسلا لادليل على صحته وتفندها الوثائق الكتابية المرفقة بالمذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 2024/2/7 وكذا النموذج رقم 7 من السجل التجاري كوثيقة رسمية والذي مضمونه المحل التجاري الحامل لرقم 23 الكائن بقيسارية نزار شارع محمد الخامس سيدي سليمان هو في اسم المسمى قيد حياته محمد (ب.) منذ تاريخ 1996/09/26 وقد كان يمارس به نشاطه في الخياطة التقليدية وبيع الأثواب ويتوصل فيه بجميع المراسلات والوثائق، وان طلب الجهة المستانفة الرامي الى بطلان عقد الكراء الذي تم الاستناد عليه من لدن المنوب عنهما في دعواهم ضد المسمى سعيد (ب.) الرائج امام تجارية الرباط والمطلوب الادلاء بماله لا تاثير له على سير الدعوى موضوع نازلة الحال لانعدام اية رابطة قانونية بينهما اذ المستقر عليها قضاءا ان الطعون لا تمارس الا مرة واحدة وكذا للقاعدة الفقهية 1 ان من اختار لا يرجع وان مسالة الابطال كان بود المستانف تضمينها بمقال طعنه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة مما لا يجوز معه فسح المجال له لممارسة مسطرة موازية لما في ذلك من ضرب لمبدا استقرار الحقوق والمراكز القانونية للطرفين ، و ان العلاقة الكرائية التي موضوعها المحل التجاري رقم 23 الكائن بقيسارية نزار شارع محمد الخامس تجمع بين طرفين معلومين ومحددين وهما السيدان حسني (ش.) واخته زهرة (ش.) من جهة والمكتري السيد سعيد (ب.) من جهة اخرى مما يناسب معه عدم الالتفات لما اثير من لدن الجهة المستانفة ، ملتمسين تاييد الحكم المستانف فيما قضى به من رفض الطلب وتحميل الجهة المستانفة صائر المرحلتين

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 02/10/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/10/2024 تقرر التمديد لجلسة 23/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستانف خرق مبدأ الحياد لما اعتبر عقد الكراء المستدل به صحيحا في الوقت الذي اثبت علاقته الكرائية لنفس المحل لمدة طويلة منذ سنة 1996 الى الآن والحال ان المستانف عليهما قاما بانجاز العقد المحتج به سنة 2020 في محاولة منهما لإفراغه من المحل تعسفيا ودون موجب حق وعزز دفوعاته بوصولات كراء ومحاضر عينية واحكام قضائية.

وحيث انه وتفعيلا للأثر الناشر للإستئناف وفي اطار تحقيق الدعوى والوقوف على جدية الدفوع المثارة امرت هذه المحكمة تمهيديا باجراء بحث حضره الطاعن وتخلف الباقي رغم الإستدعاء وصرح الحاضر انه يكتري المحل موضوع الدعوى الكائن بالرقم 23 قيسارية نزار الطابق الأولى سيدي سليمان حسب الوصولات المدلى بها عن يناير 2006 الى مارس 2006 ووصل اخر عن يناير الى ماي 2007 وان الطرف المكري ظل يماطله في ابرام عقد الكراء وان المسمى محمد (ب.) المحكوم ضده بالإفراغ لا يكتري المحل موضوع النزاع بل يستغل فقط " براكة " في مدخل القيسارية وبخصوص العقد المستدل به بالملف صرح انه ينازع فيه لكونه هو المكتري الحقيقي للمحل

فتقرر ختم البحث .

وحيث ثبت للمحكمة من خلال مجريات جلسة البحث وبعد الإطلاع على اوراق الملف المدلى بها من قبل الطاعن لتعزيز دفوعاته صحة ما نعاه هذا الأخير على الحكم الإبتدائي ذلك أن تواصيل الكراء المدلى بصورة منها لم تكن محل طعن او منازعة جدية ممن هي حجة عليه كما أنه يستفاد من الحكم القضائي عدد 07/2018 الصادر بتاريخ 12/01/2018 عن المحكمة الإبتدائية بسيدي سليمان في اطار مسطرة التوزيع الودي الجارية بين المستانف عليه حسني (ش.) في مواجهة زهرة (ش.) في اطار مسطرة الحجز ما للمدين لدى الغير انه تم ادراج اسم الطاعن عبد الكريم (ك.) ضمن قائمة المكترين بالقيسارية بخصوص المحل رقم 23 وذلك بهدف الحجز على الواجبات الكرائية المودعة من المكترين بصندوق المحكمة مما يشكل اقرار ضمنيا من الطرف المستانف عليه بقيام العلاقة الكرائية بينهم وبين الطاعن بخصوص المحل موضوع النزاع ، هذا فضلا على ان البين بمراجعة حيثيات الحكم الإبتدائي موضوع الطعن بالتعرض والقاضي بالإفراغ في مواجهة المسمى سعيد (ب.) أنه اعتمد في تعليله على حيثية مفادها ان" عقد الكراء المبرم بين الطرفين يبتدئ مفعوله ابتداء من تاريخ 26/12/2020 أي مرت عليه اقل من سنتين المنصوص عليها في المادة 4 من هذا القانون الى غاية تاريخ الإنذار موضوع هذه الدعوى والذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 10/08/2022 الشيء الذي يتعين معه تطبيق مقتضيات ق ل ع على النازلة .." والحال انه بالرجوع الى الوصل الكرائي المستدل به من قبل الطاعن فانه يعود تاريخه الى سنة 2006 كما ان الحكم المتعلق بمسطرة على الحجز لدى الغير كان بتاريخ 12/01/2018 أي بتاريخ سابق عن ابرام العقد المذكور مما ينهض كقرينة قاطعة على قيام العلاقة الكرائية بين الطاعن والطرف المستانف عليه بتاريخ سابق عن تاريخ ابرام العقد المستند عليه في دعوى الإفراغ المقامة في مواجهة سعيد (ب.) الأمر الذي يترتب عنه صحة الإدعاء المستند عليه في الطعن ويترتب عنه عدم نفاذ مقتضيات هذا الحكم القاضي بالإفراغ في مواجهة الطاعن ويتعين التصريح بذلك

وحيث يتعين استنادا لما ذكر التصريح بالغاء الحكم المستانف و الحكم من جديد بعدم نفاذ مقتضيات الحكم عدد 3281 الصادر بتاريخ 26/10/2022 في الملف عدد 2841/8207/2022 في مواجهة المستانف و ارجاع مبلغ الضمانة اليه

وحيث إنه يتعين تحميل المستانف عليهما الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياعلنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع :بالغاء الحكم المستانف و الحكم من جديد بعدم نفاذ مقتضيات الحكم عدد 3281 الصادر بتاريخ 26/10/2022 في الملف عدد 2841/8207/2022 في مواجهة المستانف و ارجاع مبلغ الضمانة اليه و تحميل المستانف عليهما الصائر .