

**Un reçu de loyer non
sérieusement contesté par le
bailleur constitue une preuve
suffisante de l'existence d'un bail
commercial verbal et fait échec à
l'action en expulsion pour
occupation sans titre (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65183	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5803
Date de décision 20221220	N° de dossier 2022/8232/1575	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Reçu de loyer, Preuve de la relation locative, Occupation sans titre, Mise en demeure de payer, Infirmité du jugement, Force probante, Bail verbal, Bail commercial, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve d'un bail commercial verbal. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion, faute pour l'occupant de justifier d'un titre locatif. L'appelant soutenait l'existence d'un bail verbal et produisait pour la première fois en appel une quittance de loyer ainsi qu'un commandement de payer les loyers émanant des bailleurs. La cour retient que la production d'une quittance de loyer, non sérieusement contestée par les intimés, suffit à établir l'existence de la relation locative. Elle relève en outre que le commandement de payer constitue une reconnaissance implicite mais certaine du bail par les propriétaires eux-mêmes. L'occupation reposant dès lors sur un titre légal, la demande d'expulsion est jugée mal fondée. La cour infirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به ايمان (و.) بواسطة دفاعهما والمؤدى عنه بتاريخ 11/02/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/12/2021 تحت عدد 4635 في الملف عدد 90/8207/2021 والقاضي بافراغها من المحل التجاري الكائن بزنفة [العنوان] سيدي قاسم المتواجد بالملك المسمى ايموبل لومانيسي" ذي الرسم العقاري عدد R/987 هي او من يقوم مقامها او باذنها وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن البين من وثائق الملف خاصة غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 31/1/2022 مما يكون معه طعنها بتاريخ 11/02/2022 حسب الثابت من تأشيرة كتابة الضبط بالمقال قد تم داخل الأجل القانوني فيكون حريا التصريح بقبول الاستئناف من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان زهور (ك.) ووفاء (ب.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضتا من خلاله انهما يملكان حصة في الرسم العقاري عدد R /987 الكائن بسيدي قاسم مساحته 53,13 متر، و المتكون من أرض بها بنايات سكنية وملحقاتها وانهما لنجزتا معاينة أثبتت من خلالها المفوض القضائي أنه توجه إلى المحل التجاري الذي تشغله المدعى عليها و أن مستجوبة تعمل معها لمدّة معينة مؤكدين ملكيتهم للعقار و انه لم سبق أن أبرما عقد كراء مع المدعى عليها أو أي شيء من التفويطات القانونية معها أو سبق لباقي المالكين أن قاموا بذلك، مما يعتبر معه تواجد المدعى عليها في المحل بدون سند، ملتصين طرد المدعى عليها هي و من يقوم مقامها أو باذنها من المحل موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، وأرفق المقال بشهادة ملكية ومحضر معاينة و استجواب .

و بناء على جواب نائب المدعى عليها عليها بجلسة 26/10/2021 أكد من خلاله أنه يسند النظر للمحكمة لمراقبة شكليات المقال، وفي الموضوع فإن العارضة مرتبطة مع المدعيتين أسريا وانها أرملة المالك ابن المدعية الأولى وأخ المدعى عليها على علاقة كرائية بينها و بين مورث المدعيين المختار (ب.) ، وذلك منذ سنة 1999 بوجيبة شهرية قدرها 250 درهم وانه ظل يتحوز واجب الكراء عند نهاية كل شهر إلى وفاته، و بعد ذلك رفض خلفه التوصل بها لهزالتها، وانه بموجب عقد الكراء الشفوي تمكنت من الحصول على رخصة استغلال المحل في الخياطة و الطرز من طرف رئيس المجلس البلدي لمدينة سيدي قاسم وهي الرخصة التي لا تسلم إلا للمعني بالأمر بعد الإداء بالوثائق الثبوتية لاستغلال المحل بما فيها عقد التملك أو الكراء، وفي حالة عدم وجوده التوفر على اذن من مالك الرقبة بالحق في الاستغلال و هو الأمر الذي تم بالفعل إذ ان مورث المدعيين أمام الهيئة المصدرة للرخصة بذلك، وأنها عملت على التسجيل بالسجل التجاري تحت [المرجع الإداري]، وذلك امتثالا للمادة 27 من مدونة التجارة، كما أن المحل مزود بالربط الكهربائي من طرف المكتب الوطني للكهرباء والماء في اسم المدعى عليها بموجب عقدة، و ان كل هذه الوثائق تثبت استغلالها للمحل والتي لا يمكن أن تتوفر عليها لولا الإذن بالاستغلال وعقد الكراء الشفوي و ان الالتزامات التي تقع لزوما إلى خلفه العام و لا يمكن لهذا الخلف أن يتنصل منها بحجة انها لم تكن صادرة عنه امتثالا لمقتضيات الفصل 229 من ق.ل. ع و عليه فإن الدعوى تبقى عديمة الأثر ويكون مآلها الرفض لأجله تلتمس رفض الطلب و تحميل رافعه الصائر.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته الطاعنة.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف انه بالإطلاع على شهادة الملكية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما خلال المرحلة الابتدائية ستلاحظ المحكمة أن العقار مملوك على الشياخ بين المستأنف عليهما والأغيار و حصة المستأنف عليها هي فقط 104000 نصيب من مجموع 800000 نصيب المكونة للعقار بجميع مشتملاته بمعنى أن حصة المستأنف عليهما هي بالكاد 8/1 و بالتالي لا يحق للمستأنف عليهما إقامة دعواهما في مواجهتها لعدم توفرهما على الحصة المسموح بها قانونا لممارسة دعواهما . وانه من جهة ثانية فإن محكمة الدرجة الأولى حينما قضت بطردها من المحل التجاري الذي تعتمره الكائن بزقة [العنوان] سيدي قاسم بعلة أنها عجزت عن إثبات سند تواجدها الشرعي و القانوني بالمحل تكون بذلك قد خرقت مقتضيات قانونية أمره، بحيث إن الثابت قانونا أن عقد الكراء يمكن أن يكون كتابيا كما يمكن أن يكون شفويا و لا يوجد أي مقتضى قانوني يمنع ذلك ، فلئن كانت المادة 3 من القانون رقم 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المعدة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي قد إشتطت الكتابة إلا أن القانون المذكور لم يرتب البطلان على عدم إستيفائها وبالتالي إستمرار عقد الكراء بين كل من المكري والمكثري و خضوعها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود و هو ما نصت عليه صراحة المادة 37 من القانون 49/16 مع الإشارة أن عقد الكراء الرابض بينها ومورث المستأنف عليهما كان سابقا صدور القانون المذكور. وانه إذ تؤكد للمحكمة أن إقامتها في المحل التجاري كان بناء على عقد كراء شفوي بموجبه أكرى مورث المستأنف عليهما المحل موضوع الدعوى الذي خصصته للخياطة و الطرز وحازت بذلك على رخصة لمزاولة نشاطها من لدن السلطات المختصة هذه الرخصة لا تسلم للمعني بالأمر إلى بعد إدلائه بجميع الوثائق التي تفيد سند إقامته بالمحل و هو عقد الكراء أو ترخيص صاحب الملك الأمر نفسه ينطبق على مصلحة السجل التجاري وإدارة الضرائب و الوكالة المستقلة لتوزيع الماء والكهرباء ، و كما سبق الإدلاء به خلال المرحلة الابتدائية سجلت نشاطها الذي تزاوله بالمحل في السجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بسيدي قاسم تحت [المرجع الإداري] كما لها رقم ضريبي على المحل الذي تعتمره و كانت قد زودت أيضا المحل المدعى فيه بالربط الكهربائي و كما لا يخفى على المحكمة ان كل هاته الوثائق لا تسلم للمعني بالأمر إلا بعد تبين سند إقامته في المحل . و حسما لأي نقاش و إعتبارا لكون الاستئناف يعيد نشر الدعوى من جديد فإنها تدلي بصورة طبق الأصل من أداء الوجيبة الكرائية مصادق عليه بتاريخ 17/04/2012 بموجبه يشهد السيد الخمار (ب.) أنها تكتري منه المحل التجاري المدعى فيه الكائن بزقة [العنوان] سيدي قاسم بوجيبة شهرية قدرها 800 درهم ، هذا الوصل يحمل توقيع مورث المستأنف عليهما و خاتم يحمل إسم شركة (ب. أ. أ.) وبالتالي فإن سند إقامتها بالمحل يبقى مؤسس قانونا . و التمسست لأجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي رفض الطلب و تحميل المستأنف عليهما الصائر. وادلت بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ و نسخة من وصل أداء الوجيبة الكرائية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعها بجلسة 28/04/2022 جاء فيها ان الاستئناف غير مقبول شكلا ولا يرتكز على أساس في الجوهر و أن المستأنف عليهم يسندون النظر إلى المحكمة من أجل مراقبة شكليات المقال تحت طائلة القول بعدم قبوله. وأن أسباب الاستئناف تبقى غير وجيبة ولا تستقيم على أي أساس قانوني سليم وتفتقد إلى الحس القانوني والواقعي . وأن الحكم المطعون فيه جاء معللا تعليلا سليما من الناحية القانونية والواقعية وليس هناك أي جديد من شأنه تغييره . و التمسست الحكم بتأييده و تحميل رافعه الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 07/06/2022 جاءت تأكيدا لما جاء بمقالها الاستئنافي و التمسست الحكم وفقه.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعها بجلسة 05/07/2022 جاء فيها انها لم يكلفا أي جهة معينة لتوجيه إنذار بالأداء السومة الكرائية لاسيما أن موضوع الكراء لم يكن مطروح بتاتا من قبل المستأنفة في جميع مراحل التقاضي من محضر معاينة ومذكراتها الجوابية في المرحلة الابتدائية وأن الانذار المدلى به لا يلزمهم ولا يجيزه لكونه جاء مخالفا للفصل 894 من قانون الالتزامات والعقود ولأسباب قانونية وواقعية منها وانهما لم يطئا ارض المغرب لمدة أكثر من سنتين لأنهم يعيشون بالدار

الفرنسية. وأن المستأنفة باعتبارها زوجة ابن المتوفى المختار (ب). المسمى قيد حياته قاسم (ب). , و أن الدار موضوع الإفراغ تتواجد في الرسم العقاري عدد 987/أر هي في ملكيتهم لوحدهم فقط بمقتضى أحكام قضائية وليس لورثة المختار (ب). وبالتالي فإن الورثة ليس لهم الصفة أو نصيب في المحل موضوع الدعوى وليس لهم الحق في تقديم أي دعاوى أو إنذارات . وان لهم عدة دعاوى قضائية بين المستأنف عليهم وباقي الورثة حول تركة المختار (ب). وأنهما استصدروا مجموعة من الأحكام القضائية لصالحهما في مواجهة باقي الورثة . وانهم لم يكلفوا أي جهة للقيام بالاعداد أو توصلوا بأي مبلغ أو ابرموا أي وصل وإنما كان ذلك تحايل وتواطأ للوصول إلى أهدافهم الغير الشرعية والقانوني. والتمسا تأييد الحكم المستأنف والحكم باجراء بحث . وادليا بصورة من الرسم العقاري وصورتين من الحكم المستأنف ونسخة من الطعن في نص الانذار ونسخة من شكاية.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 29/11/2022 تخلف عنها الاستاذ (ب.ا). رغم التوصل بمحل المخابرة معه بمكتب الاستاذ (ح). فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 20/12/2022,

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب بحكم أن اعتمارها للمحل التجاري كان بناء على عقد كراء شفوي بينها وين مورث المستأنف عليهما مدلية بوصول أداء الوجيبة الكرائية وإنذار ملتزمة إلغاء الحكم فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وحيث مادام الاستئناف ينشر الدعوى من جديد فقد اتضح للمحكمة أن المستأنفة أدلت بوصول كراء يستفاد منه أنها تكتري المحل التجاري بزئقة [العنوان] سيدي قاسم وأن الوصل المذكور لم يكن محل أية منازعة جديدة من طرف المستأنف عليهم مما يعد معه دليلا على ثبوت العلاقة الكرائية الشيء الذي يجعل الحكم القاضي بالإفراغ للاحتلال بدون سند غير مبني على أساس سليم مما يتعين معه إلغاء.

وحيث فضلا عن ذلك فقد أدلت الطاعنة بإنذار موجه لها من طرف ورثة المختار (ب). ومن بينهم المستأنف عليهما زهور (ك). ووفاء (ب). لأجل أداء الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2012 إلى متم مارس 2022 مما يعد معه دليلا إضافيا على شرعية تواجدها بالمحل التجاري الأمر الذي يتعين معه اعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب الرامي إلى طرد المستأنفة لثبوت اعتمارها للمحل بسند قانوني.

وحيث تبعا لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنف عليهما الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهما الصائر.