

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4560
Date de décision 20221019	N° de dossier 2022/8232/270	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Preuve par présomptions, Occupation sans droit ni titre, Insuffisance de preuve, Enquête, Confirmation du jugement, Commencement de preuve, Charge de la preuve, Bail commercial, administration de la preuve, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'une action en expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge et la nature de la preuve incombant au bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande, faute pour le bailleur de rapporter la preuve de l'occupation effective des lieux par le tiers prétendu occupant. L'appelant soutenait que la preuve de l'occupation résultait d'un faisceau d'indices, notamment la présence d'une enseigne commerciale au nom du tiers et les déclarations d'un employé recueillies par un huissier de justice, corroborées par l'extrait du registre de commerce de la société visée. La cour écarte ces éléments, les jugeant insuffisants à établir l'occupation avec la certitude requise. Elle retient que la simple présence d'une enseigne ne prouve pas l'exploitation effective par la personne morale qu'elle désigne. De même, les déclarations d'un employé ne peuvent être retenues en l'absence de preuve de son lien de subordination avec la société prétendument occupante, d'autant que le siège social de cette dernière est déclaré à une autre adresse. La cour rappelle que les jugements doivent être fondés sur la certitude et non sur la conjecture, et qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en l'absence d'un commencement de preuve. Dès lors, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد الحليم (س.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 28/12/2021 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7284 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/07/2021 في الملف عدد 6759/8205/2021 القاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبية قانونا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان عبد الحليم (س.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يكتري بمقتضى عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 4 أبريل 2018 للشركة المسماة (ا. ص.) في شخص ممثلها القانوني محلا تجاريا كائن ب طريق [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 10.500,00 درهم، وأنه في الآونة الأخيرة أصبح المحل التجاري المكترى لفائدة شركة (ا. ص.) تستغله أو تنتفع به شركة أجنبية عن أطراف العلاقة الكرائية موضوع العقد تسمى شركة (ا.) تمارس نفس النشاط التجاري الذي كانت تمارسه الشركة المكترية الأصلية، الأمر الذي جعل المستأنف يثبت هذه الواقعة بواسطة طلب إجراء إنذار استفساري أمام السيد رئيس هذه المحكمة بتاريخ 26 نونبر 2020 فتح له ملف تحت عدد 27160/8103/2020، وأن المفوض القضائي أفاد في محضره أن المحل عبارة عن محل تجاري يمارس فيه نشاط بيع مواد الزليج والرخام، وأنه يوجد في أعلى بابه الرئيسي لوحة كبيرة تحمل الاسم باللغة الفرنسية "IMAN" وبعد استفسار أحد المستخدمين عن سند تواجد الشركة صرح بأنه لا يعلم ذلك وأن المسؤول هو السيد يونس (ل.) والسيد (ر. ا.)، وأن الشركة المسماة (ا.) هي شخص معنوي مستقل بذاته تتوفر على أصل تجاري مسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء منذ 26/02/1990 وهي ذات مسؤولية محدودة مقرها الاجتماعي كائن ب إقامة [العنوان] وأنه لا يوجد أي إجراء أو معاملة قانونية بينها وبين المكترية ينص عليها القانون في مدونة التجارة كبيع الأصل التجاري أو تقديمه كصحة في شركة أو رهنة أو تسيير حر وعليه تكون شركة (ا.) في وضعية الاحتلال بدون حق ولا سند. لأجل ذلك يلتبس القول بأن شركة (ا.) في شخص ممثلها القانوني كونها محتلة بدون حق ولا سند، والحكم بإفراغ شركة (ا.) في شخص ممثلها القانوني المسجلة بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد [المرجع الإداري] هي أو من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن ب طريق [العنوان] الدار البيضاء للاحتلال بدون حق ولا سند مع ترك الصائر على عاتق خاسر الدعوى.

وأرفقت المقال بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء، نسخة من أمر قضائي بإجراء معاينة واستفسار، نسخة من النموذج "ج" للشركة المحتملة (ا.)، نسخة من نموذج "ج" للشركة المكترية.

وبعد استيفاء اجل الرفض من طرف المستأنف عليها وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف للأسباب التالية :

حيث اوضح الطاعن أنه يعنى على الحكم المستأنف كونه جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن محكمة الدرجة الأولى لم تقم بالتمحيص في المحضر باجراء الانذار الاستفساري المحرر من قبل المفوض القضائي المصطفى (ف.) و علاقته، بنموذج "ج" لشركة (أ.) ، ويتبين لا محالة من خلال استقراء ماعين السيد المفوض القضائي المذكور خاصة الفقرة الثالثة من استفساره لبعض المستخدمين المدعو مصطفى وهو محاسب عن سند تواجد الشركة الذي صرح بالحرف بانه لا يعلم ذلك ولكن اضاف قائلا بان المسؤول هو السيد يونس (ل.) و السيد (ر. أ.) الذي لا يحضر حاليا بهذا العنوان وأنهما الممثلين القانونيين للشركة التي تزاوّل نشاطها التجاري في المحل التجاري الكائن ب طريق [العنوان] الدارالبيضاء و هو المحل التجاري المكترى فعليا لفائدة شركة (أ. ص.) بمقتضى عقد الكراء المدلى به وانه بالاطلاع على النسخة من نموذج "ج" لشركة (أ.) المدلى به خلال المرحلة الابتدائية ، سيتبين كون الممثلين القانونيين لها او المسيرين هما : السيدين سعد (لح.) ويونس (ل.)، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على أن هناك علاقة بما صرح به السيد محاسب الشركة المتواجد بالمحل المكترى موضوع الإفراغ وهو المسمى مصطفى كما هو ثابت من خلال محضر الانذار الاستفساري ، وبين ما ضمن بنموذج "ج" لشركة (أ.) على اعتبار أن السيد يونس (ل.) هو احد مسيري شركة (أ.) بمقتضى نموذج "ج" الذي يثبت ذلك، وعليه يكون السيد مصطفى المحاسب المتواجد بالمحل المكترى موضوع الانذار الاستفساري هو مستخدم بالشركة التي يمثلها السيد يونس (ل.) و يسيرها ألا وهي شركة (أ.) و يكون شرط تواجد المستأنف عليها بالمحل المطلوب طرده هو شرط ثابت في نازلة الحال تثبتته القرائن المضمنة بمحضر الانذار الاستفساري من خلال وجود علاقة الشغلية بين المستخدم و السيد يونس (ل.) المصرح به من قبل المستخدم كمسير ، هذه الصفة المستشفاة ايضا من خلال نموذج "ج" لشركة (أ.) ، هذا بالاضافة الى معاينة الاسم التجاري للشركة الا وهو "أ.)" في اعلى الباب الرئيسي للمحل التجاري المكترى على ظهر لوحة كبيرة تحمل الاسم باللغة الفرنسية هكذا "IMAN" كما هو ثابت من خلال الفقرة الثانية من المهمة التي قام بها المفوض القضائي و المضمنة بالمحضر، و يكون تعليل الحكم الابتدائي لنفيه ما يفيد تواجد المستأنف عليها واحتلالها للمحل موضوع النزاع هو تعليل ناقص ينقصه مقارنة الوثائق والمستندات المدلى بها لاستشفاف قرائن تواجد الشركة المحتلة ، والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف و البت في القضية من جديد والحكم وفق ما جاء بمقاله الافتتاحي للدعوى والحكم على المستأنف عليها بالصائر ابتدائيا واستئنافيا واحتياطيا: اجراء بحث يحضره جميع الاطراف ونوابهم وكذا الشهود . وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على رسالة مرفقة بوثائق والمدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 15/02/2022 يدلي من خلالها بنسخة من عقد الكراء مع شركة (أ. ص.) ، نسخة من الأمر القضائي بإجراء معاينة ، محضر باجراء إنذار استفساري ، نموذج "ج" لشركة (أ.) ونموذج "ج" لشركة (أ. ص.) والتي يلتبس ضمها للملف .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/10/2022 حضرها نائب المستأنف والفي جواب القيم عن المستأنف عليها يفيد انه لم يتم العثور عليها وانها ما زالت تزاوّل نشاطها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 19/10/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بكون محكمة البداية لم تمحص في المحضر الاستفساري المدلى به في الملف وعلاقته بنموذج *ج* لشركة (أ.) ملتصقا الغاء الحكم المطعون فيه والحكم وفق مقاله الافتتاحي واحتياطيا اجراء بحث في النازلة للتحقق من واقعة الاحتلال بدون سند.

وحيث ان دعوى الطرد للاحتلال بدون سند تستلزم توافر شرطين اساسيين أولهما تواجد المراد طرده بالمحل المدعى فيه وثانيهما تواجده به بدون سند، وان المستأنف وان ادلى بمحضر معاينة مؤرخ في 06/05/2021 منجز من طرف المفوض القضائي المصطفى (ف.) الذي افاد انه عاين في اعلى الباب الرئيسي للمحل المدعى فيه لوحة كبيرة تحمل اسم (أ.) باللغة الفرنسية وتواجد شخص به يسمى مصطفى - ويظهر انه محاسب- والذي صرح له عن سند تواجد المستأنف عليها انه لا يعلم ذلك وان المسؤول هو السيد يونس (ل.) و السيد (ر. أ.) ، فان الثابت من عقد الكراء الرابط بين المستأنف كمكري وبين المكترية شركة (أ. ص.) المؤرخ في فاتح يناير 2018 ان

ممثلها القانوني هو السيد المهدي (ر. ا)، كما ان تواجد لوحة باسم (ا) لا يعني بالضرورة ان المحل تعتمره شركة اسمها (ا) سيما وان المحكمة بعد اطلاعها على نموذج *ج* الخاص بهذه الأخيرة المدلى به في الملف وان ضمن به ان ممثلها هو السيد يونس (ل). فقد ضمن به في نفس الوقت ان مقرها الاجتماعي هو إقامة [العنوان] الدارالبيضاء وليس عنوان المحل المنازع فيه ناهيك على انه لا دليل على ان المحاسب الذي عاين المفوض تواجده تابع لشركة (ا) , وطالما ان الاحكام تبني على الجزم واليقين وليس على الشك والتخمين فادعاءاته تبقى غير مبررة ومفتقرة للاثبات وعلى ذلك الأساس فالمحكمة غير ملزمة بإجراء بحث للتحقق من الواقعة المدعاة لعدم تعزيز المستأنفة لصحة ادعائها ببداية حجة حتى يتسنى لها اجراء بحث للتأكد من صحة ما اثاره المستأنف، و بالتالي فإن الدفع المنثار يبقى على غير أساس و الحكم المستأنف صائب فيما انتهى إليه ، مما يستدعي تأييده و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وغيابيا بقيم في حق المستأنف عليها .

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.