

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3991
Date de décision 20230614	N° de dossier 2023/8206/1311	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Qualité à agir, Preuve par témoignage, Occupation sans droit ni titre, Insuffisance de preuve, Héritiers du preneur, Contrat de bail verbal, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'une action en expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir des héritiers du preneur d'un local commercial appartenant à une collectivité publique. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion de l'occupant. En appel, ce dernier soulevait l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité des demandeurs, au motif qu'ils ne justifiaient pas d'une autorisation de la collectivité propriétaire pour la continuation du bail, et prétendait par ailleurs être lui-même titulaire d'un bail verbal consenti par la défunte. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité en retenant que les héritiers, en leur qualité de successeurs universels, se substituent de plein droit à leur auteur dans la relation locative sans qu'une autorisation expresse du bailleur public soit nécessaire. Sur le fond, la cour constate que l'appelant a échoué à rapporter la preuve de l'existence du bail qu'il invoque, les mesures d'instruction n'ayant pas permis d'établir la réalité du contrat allégué. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد حكيم (خ.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/03/2023 يستأنف بمقتضاه الأحكام الصادرة عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2/06/2022 القاضي بإجراء بحث والحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 21/07/2022 القاضي بإجراء بحث تكميلي والحكم القطعي بتاريخ 24/11/2022 تحت عدد 11538 في الملف عدد 2936/8206/2022 والقاضي في الدفع بعدم الاختصاص النوعي: التصريح برده وفي الشكل: قبول الطلب الأصلي والإصلاحي وفي الموضوع: الحكم بطرد المدعى عليه حكيم (خ.) وأفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو باذنه وبتحميل المدعى عليه الصائر ورفض الباقي.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد حكيم (خ.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/03/2023 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم القطعي المشار الى مراجعه اعلاه.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 23/2/2023 حسب طي التبليغ وتقدم بمقاله الاستئنافي في 9/3/2023 كما تقدم بمقال ثاني بتاريخ 10/03/2023 داخل الاجل القانوني فيكون الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويكون حليفه القبول.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرضون فيه إن مورثة المدعين سبق لها وأن اكرتت محلا تجاريا يقع بـ [العنوان] الدار البيضاء، وأنشأت به أصلا تجاريا حسب شهادة التصريح بالتقييد بمصلحة السجل التجاري المؤرخة في 24 أبريل 2001 ، وإنه موازاة مع ذلك فقد أسندت مهمة تسيير المحل التجاري لابنها عبد المولى (ب.) والذي كان يعمل بمعية صهره حكيم (خ.)، حيث استمر السيد حكيم (خ.) في استغلال المحل التجاري دون وجه حق بعد وفاة السيدة صفية (ب.) وابنها عبد المولى (ب.) وذلك منذ 2014/04/01 إلى غاية يومه ودون أن يمنح المدعين واجب الاستغلال ، وإن ما قام به المدعى عليهما وما يقومان به حاليا بعد استفادتهما بالمحل التجاري دون وجه حق، مع العلم أنهما على علم بأن الحل التجاري هو في ملكية المدعية بصفتهم ورثة المرحومة صفية (ب.)، قد ألحقا بهم ضرا بليغا وحرموا من الاستفادة من المحل التجاري وفق الشكل المطلوب، وإن واقعة الاحتلال بدون سند ثابتة، وأن المدعى عليهما لا يتوفران تخولها التواجد بالمحل التجاري موضوع الدعوى، وانه بناء على ما ذكر أعلاه، أصبح المدعون مضطرين على مقاضاة المدعى عليهما من أجل الاحتلال بدون سند ، ملتصين بالحكم بإفراغ وطرد المدعى عليهما السيدة نجاة (خ.) و السيد حكيم (خ.) هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر.

وارفقوا المقال برسوم ارائته و شهادة التقييد بالسجل التجاري و اعلام بالضريبة المهنية.

وبناء على مذكرة في الشكل المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 23/12/2021 جاء فيها أن من بين ورثة المرحومة صفية (ب.) إبنها المسمى عبد المولى (ب.) كما هو ثابت من رسم الإرائته التي سبق للفريق المدعي وأن أرفقها بمقاله الإفتتاحي و الإصلاحي ، وأن عبد المولى (ب.) قد وافته المنية بتاريخ 2014/04/19 وقد خلفورثته وهم تحديدا :زوجته نجات (خ.) و إبنه مروان (ب.)

وإبنته نسرين (ب.) ، و أن السيدة نجات (خ.) و إبنيها مروان (ب.) و نسرين (ب.) قد حلوا جميعهم محل مورثهم المسمى قيد حياته عبد المولى (ب.) في ماورث قيد حياته عن والدته المسماة صفية (ب.) ، و أن المقال الإصلاحي لم يقدم من طرف أحد الورثة وهي السيدة نجات (خ.) بصفتها من الورثة ، و كما أن المقال الإصلاحي قدم من طرف مروان و نسرين و مروان (ب.) و نسرين (ب.) بصفتهم ورثة عبد المولى (ب.) ، و أن ورثة عبد المولى (ب.) الحقيقيين و الواردين برسم الإرثة المشار له أعلاه هم زوجته نجات (خ.) و ابنه مروان (ب.) و إبنته نسرين (ب.) ، ليتضح أن ورثة المرحوم عبد المولى (ب.) المسطرين بالمقال الإصلاحي لا علاقة لهم بالورثة المحددين برسم الإرثة ليتضح أن المقال الإصلاحي قد قدم هو الآخر معتل شكلا وفي خرق واضح للفصلين 1 و 32 من ق م م ملتمة الحكم بعدم قبول المقالين الأصلي والإصلاحي وفي حالة إصلاح المسطرة حفظ حق العارضة في الجواب موضوعا مع بقاء الصائر على رافعه مع كل ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 01/07/2021 جاء فيها حول الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، أن النزاع يتعلق بنزاع تجاري لمحل تجاري وحيث إن المادة 5 من مدونة التجارة تجعل من هذا النزاع من اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، مما يكون معه محقا في طلب الحكم بعدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة والقول باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الشكل ، وعن سبقية البث ، و إن المدعون سبق أن تقدموا بطلبهم هذا وصدر فيه حكم بعدم قبول الطلب ملف رقم 771/1201/2020 بتاريخ 23/02/2021 تحت رقم 771 ، و إن سبب عدم قبول الطلب لم يتغير ، مما يكون معه الطلب الحالي غير مقبول أيضا لنفس العلة التي تاتي بعده، و إن المدعين يزعمون أنهم مالكيين للمحل التجاري موضوع النزاع، و و يزعمون الاحتلال ، وحيث إن الملف خال من أي وثيقة تملك المحل موضوع النزاع، مما يكون معه الطلب غير مقبول شكلا ، و إن المحل مملوك للجماعة الحضرية الحي الحسني بالدار البيضاء ، كما هو ثابت من خلال وصولات أداء الوجيبة الكرائية لفائدة صفية (ب.) ، و إن المدعين لم يثبتوا لحدود الساعة أن المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني بالدار البيضاء قد وافق لهم جميعا أو لأحدهم في مواصلة كراء المحل .حسب النظام الخاص لكراء المحلات المملوكة للجماعات المحلية.وفق مقتضيات المادتين 37 و 47 و 69 و 73 من قانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي والذي يوجب توقيع رئيس الجماعة وتأشيرة السيد عامل العمالة أو الإقليم، مما يتعين مع التصريح بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة ، و إن أحد المدعين هو مدعى عليه كذلك في النزاع مما يكون معه الطلب غير مقبول شكلا لاتحاد الصفتين كمدعي ومدعى عليه، و في الموضوع أنه يتواجد بالمحل بصفة قانونية ، و بإذن من مورثة المدعين ، وتتلقى عن ذلك واجبا شهريا إلى حدود وفاتها حيث ، أصبح يسلم الواجب الشهري للسيدة مصطفى (ب.) ومينة (ب.) وفاطمة (ب.) وعبد المولى (ب.) وحسن (ب.)، و إن المحل مكتري من قبل مورثة المدعين ، وحيث إن مورثتهم أكرت المحل موضوع النزاع قبل وفاتها له ، و إن العلاقة الكرائية تستمر معه في مواجهة الورثة ، في حال وافق المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني على تجديد الكراء مع الورثة ، و إن كراء المحلات المملوكة للجماعات الحضرية والقروية يخضع النظام خاص ، وانه وبموجب الاتفاق الحاصل في حياة مورثة المدعين، فإن تواجده بالمحل هو تواجد قانوني ومشروع ، و فضلا على أنه يؤدي الواجب الشهري للمدعين، على أساس زعمهم أنهم مأذون لهم من قبل الجماعة في الاستمرار في كراء المحل محل مورثتهم ، و إنه في حال عدم إثبات أحقيتهم في تسلم الواجبات الكرائية فإنه يحتفظ بحقه في متابعتهم من أجل النصب والاحتياط ، و إنه على سبيل الاحتياط يتقدم بطلب إجراء بحث في النازلة قصد إثبات علاقة الكرائية بين العارض ومورثة المدعين، والعارض يتوفر على لائحة شهود قدموا إشارات بان العارض يكتري المحل منذ 20 سنة من مورثة المدعين، وأنه استمر في العلاقة الكرائية مع المدعين، وحول الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، ان النزاع يتعلق بنزاع تجاري لمحل تجاري وحيث إن المادة 5 من مدونة التجارة تجعل من هذا النزاع من اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، ملتمة الحكم بعدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة والقول باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء، و في الشكل عدم قبول الطلب في الموضوع الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء بحث في النازلة مع شهود العارض الواردة أسمائهم في الإشهاد .

وارفق المذكرة بأصل وصل صادر عن الجماعة الحضرية للحي الحسني بالدار البيضاء و صورة إشارات مصادق على صحة إمضاء موقعيه وأصل نسخة الحكم.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/05/2022 جاء فيه حول الدفع بعدم الاختصاص

النوعي ، أن النزاع يتعلق بنزاع يتعلق بمحل مملوك للمجلس البلدي وهو مؤسسة عمومية وهو ما يجعل م هذا النزاع من اختصاص المحكمة الإدارية بالدار البيضاء ،، و إن المدعين يزعمون أنهم مالكي للمحل التجاري موضوع النزاع ، وانه يزعمون الاحتلال ، وحيث إن الملف خال من أي وثيقة تملك المحل موضوع النزاع. ، وإن المحل مملوك للجماعة الحضرية الحي الحسني بالدار البيضاء ، كما هو ثابت من خلال وصولات أداء الوجيبة الكرائية لفائدة صافية (ب). ، وإن المدعين لم يثبتوا لحدود الساعة أن المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني بالدار البيضاء قد وافق لهم جميعا أو لأحدهم في مواصلة كراء المحل ، حسب النظام الخاص لكراء المحلات المملوكة للجماعات المحلية وفق مقتضيات المادتين 37 و47 و 69 و 73 من قانون 78.00 يتعلق بالميثاق الجماعي ، والذي يوجب توقيع رئيس الجماعة وتأشيرة السيد عامل العمالة أو الإقليم مما يتعين مع التصريح بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة ، وأن أحد المدعين هو مدعى عليه كذلك في النزاع مما يكون معه الطلب غير مقبول شكلا و في الموضوع إنه يتواجد بالمحل بصفة قانونية ، وبإذن من مورثة المدعين ، وتتلقى عن ذلك واجبا شهريا إلى حدود وفاتها حيث ، أصبح يبسط الواجب الشهري للسيدة مصطفى (ب). ومينة (ب). وفاطمة (ب). وعبد المولى (ب). وحسن (ب). ، و إن المحل مكتري من قبل مورثة المدعين ، وحيث إن مورثتهم أكرت المحل موضوع النزاع قبل وفاتها ، و إن العلاقة الكرائية تستمر معه في مواجهة الورثة ، في حال وافق المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني على تجديد الكراء مع الورثة ، و إن كراء المحلات المملوكة للجماعات الحضرية والقروية يخضع لنظام خاص وأن تواجهه بالمحل هو تواجد قانوني ومشروع فضلا على أنه يؤدي الواجب الشهري للمدعين، و أنه في حال عدم إثبات أحقيتهم في تسلم الواجبات الكرائية فإنه يحتفظ بحقه في متابعتهم من أجل النصب والاحتيايل ، و إنه يتوفر على لائحة شهود قدموا إشارات بانه يكتري المحل منذ 20 سنة من مورثة المدعين ، وأنه استمر في العلاقة الكرائية مع المدعين ، ملتصقا شكلا عدم قبول الطلب وموضوعا الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء بحث في النازلة مع شهوده الواردة أسمائهم في الإشهاد المدلى به بالملف.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2/6/2022 والقاضي بإجراء بحث في النازلة

وبناء على مارج بجلسة البحث حسب المضمن بمحضر الجلسة.

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 14/7/2022 جاء فيها انه بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2022/06/27 حضر المدعون والمدعى عليها السيد نجاة (خ.) وتخلف المدعي الثاني السيد حكيم (خ.) ، و إن تخلفه هو إقرار بما جاء في مقالهم ، وأنه لم يحضر جلسة البحث لدفاع عن نفسه بالرغم من أن السيدة نجاة (خ.) أكدت تواجده بالمحل ، وانه سواء المدعين الذين حضروا جلسة البحث، وكذلك المدعى عليها، أكدوا بعدم وجود أي عقد تسيير، وبالتالي فإن من يتواجد بالمحل التجاري يعتبر محتلا للمحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ، وإن المدعى عليها السيدة نجاة (خ.)، تريد إفراغ السيد حكيم (خ.) من المحل التجاري وتوافق على جميع طلبات المدعين، أن واقعة الاحتلال بدون سند ثابتة، وأن المدعى عليهما استفردا بالمحل التجاري دون وجه حق، وحرما المدعين من الاستفادة من المحل التجاري وفق الشكل المطلوب ، ملتصقين الحكم على المدعى عليهما بإفراغهما من المحل هما ومن يقوم مقامهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2.000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاز المعجل.

وبناء على مذكرة رامية ارجاع الملف للبحث المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 14/7/2022 جاء فيها انه لم يتمكن للحضور لجلسة البحث بسبب إصابته بمرض عضال ، اضطره للخضوع للتداوي بالأشعة ، ويوم 2022/06/30 صادف حصته الشهرية ، مما اضطره للتخلف عن الحضور ، لسبب قاهر خارج عن إرادته، ما يكون معه محقا في طلب ارجاع الملف لجلسة البحث قصد استكمال الصورة واحضار شهود ، واحتياطيا فإن ما يؤكد أن المدعين لايمكن أن يصنعوا حجة لأنفسهم ، فضلا أنهم تناقضت أقوالهم مع ماجاء في صدر مقالهم الافتتاحي الذي يؤكدون فيه أنه كان يستغل المحل رفقة مورثهم ، وأن استمر في استغلاله على وجه التسيير، و فضلا عن صفة المالكه غير ثابتة ملتصقا الأمر بإرجاع الملف للبحث قصد الاستماع إليه ومواجهته بالمدعين و احتياطيا الحكم برفض الدعوى.

وارفق المذكرة بشهادة طبية.

وبناء على مذكرة في الشكل بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيهما بجلسة 14/07/2022 جاء فيها انها حضرت خلال جلسة البحث وقد أكدت أن زوجها المرحوم عبد المولى (ب.) هو من كان يسير المحل موضوع النزاع ، ليتراعى على إستغلاله المدعى عليه حكيم (خ.) مؤكدة أن الدعوى تكون قد قدمت من طرف جزء من الورثة دون إدخالهم بصفتهم ورثة الوارث المسمى قيد حياته عبد المولى (ب.) ، ملتزمة الحكم بعدم قبول الطلب مع بقاء الصائر على رافعه مع كل ما يترتب على ذلك من آثار قانونية

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 21/07/2022 والقاضي بإجراء بحث تكميلي .

وبناء على مارج بجلسة البحث التكميلي من وقائع .

وبناء على مذكرة بعد للبحث المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بجلسة 03/11/2022 جاء فيها انه سبق للمحكمة أن أمرت بإجراء بحث و إنه بجلسة 06/10/2022 حضر المدعون الذين أكدوا ما راج خلال جلسة البحث الأولى، وتم الاستماع للمدعى عليه السيد حكيم (خ.)، الذي لم يستطع إثبات صفة تواجده بالمحل التجاري موضوع الدعوى، ولم يستطع إثبات وجود علاقة كرائية التي يزعمها سواء من خلال حجج كتابية أو شهود ، و سواء المدعين الذين حضروا جلسة البحث، وكذلك المدعى عليها السيدة نجاة (خ.)، أكدوا بعدم وجود أي عقد تسيير، وبالتالي فإن من يتواجد بالمحل التجاري يعتبر محتلا له ، وان المدعى عليها السيدة نجاة (خ.) تريد هي الأخرى إفراغ السيد حكيم (خ.) من المحل التجاري وتوافق على جميع طلبات المدعي ، و ان واقعة الاحتلال بدون سند ثابتة وأن المدعى عليهما استفردا بالمحل التجاري دون وجه حق وحرما المدعين الاستفادة من المحل التجاري وفق الشكل المطلوب، ملتسمين الحكم على المدعى عليهما بإفراغهما من المحل هما ومن يقوم مقامهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2.000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفذ المعجل وتحميلهما الصائر .

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 03/11/2022 اكدت من خلالها ما سبق ، والتمسن الحكم بعدم قبول الطلب مع بقاء الصائر على رافعه .

وبناء على ادراج الملف بجلسة 17/11/2022 حضر نواب الأطراف والتمس نائب المدعى عليه الثاني اجلا إضافيا للتعقيب على البحث تقرر اعتبار القضية جاهزة وحجز الملف للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 24/11/2022.

وخلال المداولة ادلى نائب المدعى عليه الثاني بمذكرة رامية الى استدعاء الشهود جاء فيها 2022 جاء فيها انه يؤكد ان المدعين لا يمكن ان يصنعوا حجة لأنفسهم فضلا على انه تناقضت اقوالهم مع ما جاء في صدر مقالهم الإفتتاحي الذي يؤكدون فيه انهم مالكين المحل التجاري وهذا غير ثابت وانه كان يستغل المحل رفقة مورثتهم وان استمر في استغلاله على وجه التسيير فضلا عن صفة المالكه غير ثابتة، وان هذا التناقض يؤكد ضرورة الإستماع اليه وشهوده ، ملتسما ارجاع الملف للبحث واحتياطيا الحكم بعدم قبول المقال شكلا وموضوعا رفضه واحتياطيا جدا الأمر بمعاينة قضائية مع حفظ حقه في التعقيب على المعاينة القضائية.

وارفق المذكرة بصورة اشهاد..

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 ، وفيما يتعلق بسبقية البث : ان المستأنف عليهم سبق لهم أن تقدموا بدعواهم وطلبهم الحالي المؤسس على نفس الأسباب والوقائع أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء موضوع الملف عدد 771/1201/2020 والذي صدر فيه حكم عدد 771 بتاريخ 23/02/2021 قضى بعدم قبول الدعوى فمادام أن الشيء المطلوب بمقتضى هذه الدعوى هو نفس الشيء المطلوب سابقا ، وان الدعوى مؤسسة على نفس السبب ومرفوعة بين نفس الأطراف وموجهة منهم وعليهم بنفس الصفة ، فإن سبقية البث تكون قائمة وثابتة مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الدعوى .

وفيما يتعلق بالصفة : ان البين من خلال وثائق الملف أن المحل موضوع الدعوى ليس في ملكية المستأنف عليهم ، وإنما هو في ملك الجماعة الحضرية الحي الحسني بالدار البيضاء ، وهو ما تثبته وصولات أداء الواجبات الكرائية لفائدة صافية (ب.) ، فملف القضية خال من أي وثيقة تثبت تملك المستأنف عليهم للمحل موضوع النزاع ، كما أنه في ذات الوقت يخلو من أي وثيقة تثبت أن المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني بالدار البيضاء قد وافق لهم جميعا أو لأحدهم في مواصلة كراء المحل وفق ما يستوجبه النظام الخاص لكراء المحلات المملوكة للجماعات المحلية طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.02.297 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي خاصة المواد 37 و 47 و 69 و 73 منه ، وذلك ان هذا القانون يوجب صراحة توقيع رئيس الجماعة وتأشيرة السيد عامل العمالة أو الإقليم ، وهو الأمر المنتفي في نازلة الحال ، ولما كان هذا فإن المستأنف عليهم يكونون بذلك مفتقدين للصفة لتقديم الدعوى الحالية . مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى.

فيما يتعلق بموضوع الدعوى: أساسا : فيما يتعلق بالتواجد القانوني للعارض بالمحل موضوع النزاع أن مورثة المستأنف عليهم أكرت المحل موضوع النزاع للعارض وانها كانت تتوصل منه بالواجبات الكرائية بصفة منتظمة حتى وافتها المنية، وأن نفس الوضع استمر مع ورتتها المستأنف عليهم حيث يسلم الواجبات الكرائية للسادة : مصطفى (ب.) ومينة (ب.) وفاطمة (ب.) وعبد المولى (ب.) وحسن (ب.) ، فالعلاقة الكرائية مستمرة مع المستأنف عليهم الذين تعامل معهم العارض عن حسنة نية بعد ادعاءهم أنهم حصلوا على موافقة المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني على تجديد الكراء معهم طبقا للمقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه، والمؤكد انه في حال عجز المستأنف عليهم عن اثبات حصولهم على موافقة المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني فإن العارض يحتفظ بحق الرجوع عليهم طبقا لما يخوله له القانون في هذا الصدد.

واحتياطيا : فيما يتعلق بإجراء بحث : انه وحفاظا على حقوق العارض المكفولة له قانونا ، فإنه يكون محقا في حال إذا ما ارتأت المحكمة خلاف ما أبداه من أوجه دفاعه المبسوط أعلاه ، المطالبة بإجراء بحث في المرحلة الإستئنافية قصد اثبات العلاقة الكرائية ، وذلك للإعتبارات التالية : أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وان من حق العارض التماس اجراء بحث في الموضوع خاصة وانه يتوفر على شهود ، وهم كل من السادة ، حميد (س.) والعيادي (ح.) المستعدين للإدلاء بشهادتهما أمام المحكمة ، وان شأن الاستماع الى شهادتهم في جلسة البحث استجلاء الحقيقة و أن ينير رأي المحكمة لتكوين قناعتها حول هذه الواقعة القانونية ، حتى تتطابق الحقيقة القانونية مع الحقيقة الواقعية ، ملتصا بالحكم بقبول الإستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي بالحكم بعدم قبول الدعوى أساسا الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي بالحكم برفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث مع حفظ حق العارض في التعقيب على البحث

وارفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف مع صورة لطي التبليغ.

وجاء في أسباب استئناف السيد حكيم (خ.) المضمنة بمقاله الاستئنافي الثاني أن المحكمة الابتدائية عللت حكمها بأن عقد الكراء ولئن كان من العقود الرضائية التي يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات بما في ذلك شهادة الشهود ، و إلا أنه استطرد بأن هذه الوسيلة لكي تكون فاعلة يجب أن تدل دلالة كافية ل على رضا الطرفين على المحل وئمنه وباقي التزامات كل طرف ، وهي عناصر لا يمكن التأكد منها ، إلا إذا كان الشهود قد حضروا فعلا لمجلس العقد ، و أنه يتجلى من هذا التعليل أن المحكمة الابتدائية قد حددت وسيلة إثبات في ضرورة حضور مجلس العقد ، وبالتالي تكون قد حددت وسيلة الإثبات في ضرورة الحضور لمجلس العقد ، وهو الشيء الذي يتنافى مع النصوص القانونية والعمل القضائي الذي سار على تبني جميع وسائل الإثبات، و أنه من الثابت أن العلاقة الكرائية كانت ربط العارض بمورثة المدعين حاليا لأكثر من عشرين سنة، وأن بقاء طيلة هذه المدة سواء خلال حياتها أو وفاتها يدل على أهم ركن في عقد الكراء هو الرضا ، وإلا فإن الهالكة كان يمكن أن تتق خلال حياتها بطلب الإخلاء للاحتلال كما هو الشأن بالنسبة لورثتها المدعون حاليا ، و كما أن العارض وخلال حياة الهالكة صافية كان يؤدي بالنيابة عنها الواجبات الكرائية لمصالح البلدية ، و أن العارض وبعد أن تحسن سنت حالته الصحية فإنه مستعد لإحضار شهود يمكنهم إثبات العلاقة والوجيبة الكرائية، ملتصا بقبول الطلب شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم تصديا برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء بحث في النازلة مع تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق المقال بنسخة الحكم الابتدائي و أصل غلاف التبليغ و وصولات الأداء.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 19/4/2023 جاء فيها بخصوص سبقيية البت : ان المستأنف ضده يعيب على الحكم الابتدائي عدم احترامه لمبدأ سبقيية البت لكون الدعوى الحالية سبق الحكم فيها بعدم قبول الدعوى، وأن مبدأ سبقيية البت يتعلق بموضوع الدعوى في حين أن الحكم المستدل به من طرف المستأنف بت في شكليات المقال فقط ولم يبت في موضوع النزاع، مما يتعين معه رد دفع المستأنف.

وبخصوص الدفع بالصفة فإن المستأنف يدفع بكون العارضين ليسوا مالكين للمحل الذي يحتله بدون سند، وأن المحل المذكور في ملك الجماعة الحضرية الحي الحسني بالدار البيضاء ، وأن العارضين لم يدعوا أنهم مالكين للمحل بل مكترين له وبالضبط مورثتهم المرحومة صفية (ب.) هي مكترية المحل، وأن ورثتها حلوا محلها في الكراء ولا زالوا يؤدون الوجيبة الكرائية، وأن مقالهم الافتتاحي للدعوى كان واضحا بهذا الشأن، وهو ما اعتمده محكمة الدرجة الأولى بخصوص صفتهم في التقاضي وكونهم مكترون لا يعطي للمستأنف الحق في احتلال المحل الذي يكترونه دون إذنهم ودون أي سند قانوني، وأن صفة المكترين تمنح العارضين الصفة القانونية لإقامة دعوى طرد المستأنف من المحل الذي يكترونه من الجماعة الحضرية للحي الحسني، مما يتعين معه رد دفع المستأنف لعدم تأسيسه.

وبخصوص سند تواجد المستأنف في المحل : أن المستأنف يدعي أن مورثة العارضين أكرت له المحل موضوع النزاع، وأنها كانت تتوصل منه بالواجبات الكرائية ، و أن هذا الادعاء لا أساس له من الصحة وينفيه العارضون جملة وتفصيلا ، وأنه من جهة أخرى فإن المستأنف لم يدل بما يثبت ادعاءه لا بوثائق ولا بشهود خلال جلسات البحث الأول والثاني اللذين أنجزا خلال المرحلة الابتدائية، و أن العارضون يثيرون انتباه المحكمة أن المستأنف كان يدعي أمام المحكمة الابتدائية، أنه كان يربطه بمورثة العارضين عقد تسيير للمحل ، وأنه ليس فقط لم يدل بما يثبت ادعاءه، بل أن خلال جلسة البحث نفت السيدة نجاه (خ.) التي كانت مدعى عليها بجانبه ما يدعيه المستأنف ، و أنه بذلك هناك محل لرد ادعاء المستأنف وعدم اعتباره لعدم تأسيسه.

وبخصوص طلب إجراء بحث : أن طلب المستأنف ليس إلا وسيلة للتسويق وإطالة المسطرة ما أمكن لعدم إخلاء المحل الذي يحتله بدون سند إضراراً بالعارضين ، و أن محكمة الدرجة الأولى أمرت بإجراء البحث وتم البحث وأحالت الملف على الجلسة ثم أمرت بإجراء بحث ثاني، و أنه كان للمستأنف متسع من الوقت لإحضار شهود لو أراد كان من الممكن اعتبار طلبه جدياً لو أدلى بشهادة مكتوبة موقعة ومصححة الإمضاء للشخصين الذين بطلب إجراء بحث للاستماع إليهما كدليل على حسن نيته وجدية طلبه ، و أن طلب إجراء بحث ثالث في الدعوى ليس غرضه إلا تطويل المسطرة إلى ما لا نهاية، وبذلك استمرار احتلاله للمحل بدون سند واستغلاله له دون وجه حق إضراراً بالعارضين مما يتعين معه رد طلب المستأنف لعدم جديته ، ملتزمين بتأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 03/05/2023 جاء فيها انه و خلافا لما جاء في مذكرة المستأنف عليهم فإن هؤلاء لا صفة لهم في التقدم بالدعوى الحالية على أساس أن المحل موضوع الدعوى ترجع ملكيته إلى الجماعة الحضرية الحي الحسني الدار البيضاء كما هو ثابت بوصولات أداء الواجبات الكرائية لفائدة صفية (ب.) فالمستأنف عليهم عجزوا سواء في المرحلة الابتدائية أو خلال مرحلة الاستئناف عن الإدلاء بأي وثيقة تثبت تملكهم للمحل موضوع النزاع، كما أنهم في ذات الوقت عجزوا عن الإدلاء بأي وثيقة تثبت أن المجلس البلدي بالجماعة الحضرية بالحي الحسني بالدار البيضاء قد وافق لهم جميعاً أو لأحدهم بمواصلة كراء المحل وفق ما يستوجبه النظام الخاص لكراء المحلات المملوكة للجماعات المحلية طبقاً لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.02.297 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي خاصة المواد 37 و 47 و 69 و 73 منه ، و إن الصفة من النظام العام، وحيث انه يمكن إثارتها في جميع مراحل الدعوى، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة ، ومن ناحية أخرى، فإن المستأنف عليهم تجاهلوا عن قصد وفي إطار تقاضيههم بسوء نية ، ضداً على مقتضيات المادة الخامسة من قانون المسطرة المدنية التي توجب التقاضي بحسن نية ، أن مورثتهم أكرت المحل موضوع النزاع للعارض، وأنها كانت تتوصل منه بالواجبات الكرائية بصفة منتظمة ودون انقطاع حتى وافتها المنية، وأن نفس الوضع استمر مع ورثتها

المستأنف عليهم ، وهو ما سبق للعارض أن بسطه في صحيفة مقاله الاستثنائي ، وان حسن النية الذي تعامل به العارض مع المستأنف عليهم قوبل بسوء نية من طرفهم طالما أنهم عجزوا عن إثبات حصولهم على موافقة المجلس البلدي للجماعة الحضرية بالحي الحسني الدار البيضاء، وهو ما يحتفظ معه العارض بسلوك المساطر القانونية لاستيفاء حقوقه ، و إن العارض وإثباتا لحقوقه وإظهار للحقيقة في هذا الملف، يلتزم من المحكمة إجراء بحث ، خاصة وأن العارض يتوفر على شهود وهم: حميد (س.) العيادي (ح.)، بومهدي (ح.) وأحمد (ص.) المستعدين للدلاء بشهادتهم أمام المحكمة ، وذلك أن من شأن الاستماع إلى شهادتهم في جلسة البحث استجلاء الحقيقة ، حتى تتطابق الحقيقة القانونية مع الحقيقة الواقعية ، ملتصقا بالحكم وفق محرراته السابقة والحالية وإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعدم قبول ورفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث .

وارفق المذكرة بأربع صور لأربع اشهادات.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف السيدة نجاة (خ.) بواسطة نائبها بجلسة 17/5/2023 جاء فيها ان الحكم الابتدائي المطعون فيه قد قضى برفض طلب الموجه ضد العارضة بعلّة عدم إثبات تواجدها بالمحل موضوع النزاع ، وهو ما تؤكد خلال جلسة البحث حين أكدت العارضة عدم تواجدها بالمحل وأكد المستأنف عليهم أن زعمهم بتواجد العارضة بالمحل كان فقط عن طريق السماع ، وثبت للمحكمة الابتدائية ان المدعين إبتدائيا والمستأنف عليهم لم يثبتوا واقعة تواجدها بالمحل وهو الشيء الذي تقرر معه رفض الطلب الموجه من طرف العارضة ، و أن المستأنف عليهم لم يتقدموا بأي طعن بالإستئناف في مواجهة العارضة ، ملتصقا بتأييد الحكم الإبتدائي القاضي برفض الطلب مع بقاء الصائر على رافعه مع كل ما يترتب على ذلك من اثار قانونية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 17/05/2013 فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 14/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب استئنائه على النحو المسطر اعلاه.

حيث أن الدفع بسبقية البث مردود على اعتبار ان الحكم المستدل به قضى بعدم القبول فقط ولم يحسم في جوهر النزاع والحال ان قوة الشيء المقضي به لا تثبت إلا للحكم القطعي اليات في الموضوع. كما ان الدفع المتعلق بالصفة هو الآخر مردود على اعتبار ان الثابت من أوراق الملف ان مورثة المستأنف عليهم تكتري المحل من الجماعة الحضرية الحي الحسني البيضاء وان المستأنف عليهم بوصفهم خلفها العام فقد حلوا محل مورثتهم في العلاقة الكرائية بدون حاجة لموافقة مجلس الجماعة على مواصلة الكراء للمحل مما يجعل صفتهم في الدعوى قائمة ويبقى الدفع المثار مردود

وحيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعن من ان تواجده بالمحل يستند الى عقد كراء يربطه بمورثه المستأنف عليهم والتي كانت تتوصل منه بواجبات الكراء بانتظام فإنه وأمام غياب حجة قاطعة لإثبات هذا الأمر فقد أمرت محكمة الدرجة الاولى بإجراء بحث وبحث تكميلي حضره الطرفين وتمسك الطاعن بوجود علاقة كرائية تربطه بمورثة الطاعنين مستدلا على ذلك بشهادة شهود تبين أنهم لم يحضروا مجلس التعاقد باقرار الطاعن نفسه والذي التمس الاستماع للشهود خلال هذه المرحلة الاستئنافية ايضا مستدلا بشهادات والتي تبقى ناقصة عن درجة الاعتبار في غياب الادلاء بما يثبت عقد الكراء المدعى بابرامه مع مورثة المستأنف عليهم وان المحكمة لا تصنع حججا لمن تعوزه الحجة الحاسمة مما يبقى معه الدفوع المثارة بهذا الخصوص تفتقر للجدية والمصادقية وان محكمة الدرجة الأولى استوفت جميع اجراءات التحقيق المتاحة قانونا وتؤكد لها غياب أية علاقة قانونية بين مورثة المستأنف عليهم والطاعن الذي تقاعس عن إثبات مشروعية تواجده بالمحل موضوع الدعوى مما يجعله محتلا للمحل بدون سند ويتعين التصريح بافراغه وهو ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه عن صواب مما يستوجب التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.