

**Action en paiement et en
expulsion : le contrat de bail
suffit à établir la qualité pour
agir du bailleur sans qu'il soit
tenu de prouver son droit de
propriété (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64545	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4710
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/2542	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualité, Civil		Mots clés Recevabilité, Qualité pour agir, Preuve de la propriété, Force probante du contrat, Contrat de mise à disposition, Confirmation du jugement, Bailleur, Action en paiement, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant une société au paiement d'une indemnité d'occupation et à l'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir du demandeur non propriétaire. Le tribunal de commerce avait accueilli les demandes fondées sur un contrat de mise à disposition de locaux. L'appelante soulevait l'irrecevabilité de l'action, faute pour l'intimé de justifier de son droit de propriété sur l'immeuble. La cour écarte ce moyen en rappelant que la qualité à agir du demandeur à une action en exécution d'un contrat de mise à disposition ne dépend pas de la preuve de son droit de propriété. Elle retient que la convention signée entre les parties, qui établit la relation contractuelle, suffit à conférer au metteur à disposition la qualité pour réclamer le paiement des redevances et la libération des lieux. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ت. و.) بواسطة دفاعها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 25/04/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1991 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/03/2022 في الملف عدد 73/8219/2022 القاضي بأدائها مبلغ 40.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى غاية التنفيذ وبإفراغها من المحل الكائن برقم [العنوان] بمنطقة حد بلفاع، وذلك من شخصها وأمتعتها وكل من يقوم مقامها مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 15/04/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت بمقالها بتاريخ 25/04/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد مصطفى (س.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه بمقتضى العقد الموقع من الطرفين بتاريخ 2017/11/22 فقد قام بتوقيع عقد "الوضع رهن إشارة المكاتب"، والذي بمقتضاه وضع رهن إشارة المستانفة المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] بمنطقة حد بلفاع، وذلك لأجل استغلاله في تسويق منتوجها من التأمين مقابل سومة كرائية سنوية في مبلغ 10.000,00 درهم، و ان هذا العقد ابرم لفترة تمتد من 2017/03/01 إلى 2020/03/31، مع الإتفاق على قابليته للفسخ عقب إشعار يحتوي أجل ثلاثين يوما يوجهه أحد الأطراف للآخر، و أن المستانفة قد تملصت من الوفاء بالتزاماتها العقدية، وخاصة وفاء مقابل الإنتفاع منذ إبرام العقد بين الطرفين، مما حدا بالمستأنف عليه إلى إنذارها لأجل إبراء نمتها من هذه المستحقات والوفاء بكافة التزاماتها العقدية بجانب إخلاء المحل، لكن دون جدوى، مما لا يسع معه سوى طلب الحكم عليها بأدائها لفائدته مبلغ 40.000 درهم عن مقابل الإنتفاع بالمحل طيلة فترة نفاذ العقد بين الطرفين، مع الحكم عليها بإفراغ محله من شخصها وأمتعتها وكل من يقوم مقامه مع كل ما ترتب عن ذلك قانونا لهذا يلتمس الحكم على المستانفة بأداء مبلغ 40.000.00 درهم عن مقابل الإنتفاع طيلة فترة نفاذ العقد بين الطرفين والفائدة القانونية من تاريخ الدعوى إلى تاريخ الوفاء وبإفراغها من المحل الكائن برقم [العنوان] بمنطقة حد بلفاع، وذلك من شخصها وأمتعتها وكل من يقوم مقامها وكل ما ترتب عن ذلك قانونا و بالنفاذ المعجل نظرا لثبوت الدعوى و تحميل المستانفة كافة الصوائر. وارفقت مقالها بصورة من العقد والإنذار مع محضر التبليغ.

وبناء على الحكم عدد 2089 الصادر بتاريخ 14/10/2021 ملف رقم 1972/8219/2021 الصادر عن المحكمة التجارية باكاير و القاضي بعدم الاختصاص المحلي و احالة الملف على هذه المحكمة للبت فيه للاختصاص مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على مستنتجات بعد الاحالة لنائب المستأنف عليه بجلسة 16/2/2022 يعرض فيها بناء على الحكم عدد 2089 الصادر عن المحكمة التجارية باكاير بتاريخ 2021/10/14 في الملف رقم 2021/8219/1972 والقاضي بعدم الاختصاص المحلي للبت في الدعوى وبإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت فيه للاختصاص وبدون صائر، فإن المستأنف عليه يؤكد أن موضوع الدعوى ينصب على العقد المبرم بين الطرفين بشأن استغلال المحل الكائن برقم [العنوان] بمنطقة حد بلفاع، والذي حل أجل انقضاء بحلول تاريخ 31/3/2020، مع استيفائه لمسطرة الفسخ عقب إنذار المستانفة، خاصة عقب تعذر الاستمرار في استغلال المحل من جراء التوقف عن تزويده بشواهد التأمين الشيء الذي يؤكد على صحة المرتكز العقدي و القانوني المقال للدعوى، وبالتالي جدارة ملتمساته بالإستجابة مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على مذكرة لئائبي المستانفة بجلسة 16/2/2022 تعرض فيها بواسطة مقال مؤرخ في 2021/7/19 ارتأى السيد مصطفى (س.) ان يقيم دعوى رامية الى الحكم على شركة (ت. و.) بأداءها لفائدته مبلغ 40.000 درهم عن مستحقاته نتيجة وضعه رهن اشارتها محل مع الفوائد القانونية من تاريخ رفع الدعوى والحكم بإخلائها من محله الكائن بالرقم [العنوان] بمنطقة حد بلفاع هي و من يقوم مقامها لكن ان الطلب غير مقبول و مستوجب للرفض في جميع الأحوال , و أن المستانف عليه يطلب اخلائها للمحل الكائن بالرقم [العنوان] بمنطقة حد بلفاع لعدم أدائها واجبات الوضع رهن الإشارة دون الادلاء بما يفيد صفته في الدعوى ومدى ملكيته للمحل المطلوب افراغه و ان طلبه على حالته يكون مستوجب لعدم القبول لعدم اثبات المستانف عليه لصفته كمالك للمحل المطلوب افراغها منه وكذا مدى استغلاله لهذا المحل لهذه الاسباب تلتمس أساسا التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا جدا حفظ حقها في بيان دفعها في الموضوع بعد البث في اصلاح المسطرة واثبات صفة المستانف عليه في الدعوى.

وبعد تمام الإجراءات وتبادل المذكرات ، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن شركة (ت. و.) للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة انه خلافا للاتجاه الخاطئ الذي نحى اليه الحكم المستأنف، فان المستأنف عليه لم يدل بما يفيد تملكه للمحل المطلوب افراغه ورغم ذلك سايره الحكم المستأنف في خرق واضح للفصل 1 من ق م م سيما وان الصفة من النظام العام ويحق للمحكمة أن تثيرها ولو تلقائيا، وأن المستأنف عليه يطلب اخلائها محلها الكائن برقم [العنوان] بمنطقة حد بلفاع و أدائها واجبات الوضع رهن الإشارة دون الادلاء بما يفيد صفته في الدعوى و مدى تملكه للمحل المطلوب افراغه، وان طلبه على حالته يكون مستوجب لعدم القبول لعدم اثباته لصفته كمالك للمحل المطلوب افراغها منه وكذا مدى استغلاله لهذا المحل ولما سايره في مزاعمه الحكم المستأنف ولم يرتئ الاستجابة لدفعها بعدم قبول طلبه لانعدام صفته يكون الحكم المستأنف قد خرق الفصل 1 من ق م م. والتمست لاجل ما ذكر إبطال والغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به. والحكم من الجديد بعدم قبول الطلب، وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستانف وغلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستانف عليه بجلسة 15/06/2022 جاء فيها أن الحكم المستانف قد جاء واضحا في الارتكاز على العقد الرابط بين الطرفين والذي يوضح صفته كمالك لحق التصرف في المحل، والذي وضعه رهن إشارة المستأنفة التي التزمت بإرجاعه إليه عقب إنقضاء أمد العقد، بشكل يفرض إلى كون الطابع العقدي لصلة طرفي النزاع يفرضي إلى ثبوت صفته في طلب الأداء والإخلاء الناجمين عن الإلتزامات الاتفاقية موضوع العقد، ودون أن تتعلق تلك الصفة بملكية حق الرقبة، الشيء الذي يتضح معه صحة تعليل الحكم المستانف، مقابل عدم جدية موجبات الطعن ضده، والتمس لاجل ما ذكر رفض الاستئناف وتحميل الطاعنة كافة الصوائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/10/2022 ، فتقرر اعتبارها جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث بخصوص الدفع بعدم ادلاء المستانف عليه بما يفيد تملكه للمحل المراد افراغه موضوع النزاع و انعدام صفته فإن الثابت و المستقر عليه فقها و قضاء أنه لا يشترط في المكري الموجه للانداز سواء بالاداء او الافراغ أو هما معا أن يكون مالكا للعقار المكترى بل يكفي تثبيت صفته كمكري بكل وسيلة معتبرة قانونا و هو ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في قرار لها تحت عدد 708 المؤرخ في 9/8/2012 الصادر في الملف عدد 8/3/2/12 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 141 ص 145،و أنه في نازلة الحال فإن المستانف عليه أدلى باتفاقية وضع مكاتب رهن الإشارة موقعة بين طرفي الدعوى والمصادق على توقيعها من طرف السلطات المختصة في 22 نونبر 2017 والتي يستفاد منها ان المستانف عليه بصفته مالك منح المستانفة المحل موضوع الطلب لاستغلاله في بيع منتوجات التامين مقابل عمولة سنوية مما يبقى معه الدفع على غير دي أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستانف فيما قضى به لصوابيته.

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف .

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