

**Bail commercial - Action en
résiliation - La qualité à agir du
bailleur s'apprécie au regard du
contrat de bail, peu important les
contestations du preneur
relatives au titre d'occupation du
bailleur sur l'immeuble (Cass.
com. 2021)**

Identification			
Ref 44486	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 565/2
Date de décision 04/11/2021	N° de dossier 2019/2/3/859	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Autorisation d'occupation temporaire, Bail commercial, Bailleurs, Charge de la preuve, Contestation du titre du bailleur, Contrat de bail, Action en résiliation, Contrat de partenariat, Expulsion, Force obligatoire du contrat, Paiement des loyers, Preneurs, Qualité à agir, Rejet, Domaine public, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour retenir la qualité à agir du bailleur dans une action en résiliation de bail et en paiement de loyers, se fonde sur le contrat de bail liant les parties ainsi que sur un contrat de partenariat conférant au bailleur la gestion du bien. Le preneur ne peut valablement s'opposer à l'action en invoquant la prétendue extinction du titre d'occupation du domaine public du bailleur, dès lors qu'il n'apporte pas la preuve de l'annulation ou de la résiliation desdits contrats qui constituent le fondement des droits du bailleur.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/565، المؤرخ في 2021/11/04، ملف تجاري عدد 2019/2/3/859

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/03/13 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محفوظ (م.) والرامي الى نقض القرار رقم 2942 الصادر بتاريخ 2018/06/07 في الملف عدد 2018/8206/178 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/10/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/11/04.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر نور الدين السيدي والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب في النقض تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالبيضاء عرض فيه أنه يكرى للطاعن المقصف الكائن (...) مقابل مشاهرة قدرها 1500 درهم وأنه امتنع عن الأداء من شهر نونبر 2014 إلى متم دجنبر 2016 فترتب بذمته ما مجموعه 39000 درهم و وجه له إنذار بذلك توصل به بتاريخ 2017/01/25 والتمس لذلك الحكم عليه بإفراغ العين المكراة هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير وأدائه واجبات الكراء المحددة في 45.000 درهم لغاية شهر أبريل 2017 . و أجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى أثار فيهما دفعا بتقادم الطلب المتعلق بواجبات الكراء وبأن ملكية المحل تعود للمدخلة في الدعوى والتمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واستدعاء المدخلة في الدعوى باعتبارها المالكة الوحيدة للعين محل النزاع . و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بإفراغه من المحل ومن يقوم مقامه وبأداء واجبات الكراء المحددة في 45000 درهم عن المدة من نونبر 2014 إلى أبريل 2017 وتحمله الصائر وعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى . أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار موضوع الطعن بالنقض.

في شأن أسباب النقض :

حيث ينعي الطاعن على القرار أن المطلوب في النقض لم يدل بما يثبت تواجده بالمحل مما يجعل أهليته في إقامة دعواه غير قائمة و غير مقبولة من الناحية الشكلية كما أن العلاقة الكرائية غير ثابتة من خلال العقد لكون حيازة المطلوب نابعة من عقد شغل الملك العام المبرم مع المجلس البلدي لأسفي و وزارة التجهيز واللوجستيك عن طريق ممثلتها المديرية الجهوية لأسفي كما أنه دفع بكون صفة المطلوب غير قائمة ومنعدمة بسبب فسخ العقد بينه وبين المجلس البلدي في سنة 2009 مما يكون معه القرار الاستئنافي خارقا للفصل الأول من قانون المسطرة المدنية مما يتعين نقضه.

لكن حيث إن القرار المطعون فيه رد على ما أثاره الطاعن بخصوص الأهلية والصفة بعلة < وهو تعليق أبرزت فيه المحكمة صفة المستأنف عليه استنادا إلى عقد الكراء وعقد الشراكة المبرمين مع مجلس جهة دكالة عبدة والجماعة الحضرية لأسفي . مما يكون معه الشق من الوسيلة غير جدير بالاعتبار .

وبخصوص ما عابه الطاعن على القرار بأنه جاء منعدم التعليل لكونه دفع خلال المرحلة الابتدائية و الاستئنافية بعدم ثبوت مدخل المطلوب في النقض للعقار موضوع الدعوى وأنه كان يؤدي مستحقات الكراء وأن توقفه عن الأداء كان ناتجا عن انتهاء عقد الاحتلال المؤقت للملك العام بين المطلوب ووزارة التجهيز مما حدا به إلى إدخال هذه الأخيرة في الدعوى لكن المحكمة قضت بعدم قبول هذا

الطلب دون تبرير وأن القرار الاستئنافي يكون قد خرق حقوق الدفاع مما يستوجب التصريح بنقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي علته < > وأيدت الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم قبول طلب الإدخال بعد أن استدعت المدخلة التي أدلت بجوابها أمامها تكون قد عللت قرارها تعليلا قانونيا و غير خارق للمقتضى المحتج به والوسيلة في هذا الشق على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Deuxième section, Arrêt n° 2/565, en date du 04/11/2021, dossier commercial n° 2019/2/3/859

Vu le pourvoi en cassation formé le 13/03/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mahfoud (M.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 2942 rendu le 07/06/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8206/178.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 21/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 04/11/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, M. Noureddine ES-SAYDI, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, M. Mohamed SADEK.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé qu'il donne en location au demandeur au pourvoi la buvette sise à (...) moyennant un loyer mensuel de 1.500 dirhams, et que ce dernier s'est abstenu de payer les loyers de novembre 2014 à fin décembre 2016, accumulant ainsi une dette d'un montant total de 39.000 dirhams ; qu'une mise en demeure lui a été adressée à cet effet, qu'il a reçue le 25/01/2017 ; et a, en conséquence, sollicité sa condamnation à l'expulsion des lieux loués, lui-même et tous occupants de son chef, sous astreinte de 1.000 dirhams par jour de retard, ainsi qu'au paiement des loyers dus s'élevant à 45.000 dirhams jusqu'au mois d'avril 2017. Le défendeur a répliqué par un mémoire accompagné d'une requête en mise en cause d'un tiers, dans lesquels il a soulevé une exception de prescription de la demande relative aux loyers et a soutenu que la propriété des lieux

appartenait à la partie mise en cause, sollicitant de déclarer la demande irrecevable en la forme et de convoquer la partie mise en cause en sa qualité d'unique propriétaire des lieux litigieux. Après accomplissement des formalités de procédure, le jugement a été rendu, ordonnant son expulsion des lieux, lui-même et tous occupants de son chef, le condamnant au paiement des loyers d'un montant de 45.000 dirhams pour la période de novembre 2014 à avril 2017, ainsi qu'aux dépens, et déclarant la demande de mise en cause d'un tiers irrecevable. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par l'arrêt objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les moyens de cassation :

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à l'arrêt que le défendeur au pourvoi n'a pas produit de pièce justifiant son droit sur les lieux, ce qui rend sa capacité d'ester en justice inexistante et sa demande irrecevable en la forme ; de même, le rapport locatif ne serait pas établi par le contrat, dès lors que la possession du défendeur au pourvoi découle d'un contrat d'occupation du domaine public conclu avec le Conseil municipal de Safi et le Ministère de l'Équipement et de la Logistique, par l'intermédiaire de son représentant, la Direction régionale de Safi ; qu'il a également soulevé que la qualité à agir du défendeur au pourvoi était inexistante en raison de la résiliation du contrat entre lui et le Conseil municipal en 2009, ce qui rendrait l'arrêt d'appel en violation de l'article premier du Code de procédure civile et justifierait sa cassation.

Mais attendu que l'arrêt attaqué a répondu aux arguments soulevés par le demandeur au pourvoi concernant la capacité et la qualité à agir au motif que <> ; que par cette motivation, la Cour a mis en évidence la qualité à agir de l'intimé en se fondant sur le contrat de bail et le contrat de partenariat conclus avec le Conseil de la région de Doukkala-Abda et la Commune urbaine de Safi ; d'où il suit que cette branche du moyen n'est pas fondée.

Attendu, concernant le grief du demandeur au pourvoi reprochant à l'arrêt d'être dépourvu de motivation au motif qu'il avait soulevé, en première instance et en appel, que le titre du défendeur au pourvoi sur l'immeuble litigieux n'était pas établi, qu'il s'acquittait des loyers et que sa cessation de paiement résultait de l'expiration du contrat d'occupation temporaire du domaine public entre le défendeur au pourvoi et le Ministère de l'Équipement, ce qui l'avait conduit à mettre en cause ce dernier, mais que le tribunal avait déclaré cette demande irrecevable sans justification, et que l'arrêt d'appel aurait ainsi violé les droits de la défense, ce qui imposerait sa cassation.

Mais attendu que la Cour, auteur de l'arrêt attaqué, qui l'a motivé comme suit : <>, et a confirmé le jugement de première instance qui avait déclaré la demande de mise en cause irrecevable, après avoir convoqué la partie mise en cause qui a produit ses conclusions devant elle, a légalement motivé sa décision et n'a pas violé la disposition invoquée ; que le moyen, en cette branche, est dénué de fondement.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur au pourvoi aux dépens.