

Bail commercial de la chose d'autrui : inopposabilité au propriétaire en l'absence de ratification (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44473	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 535/2
Date de décision 28/10/2021	N° de dossier 2018/2/3/435	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Tierce opposition, Rejet, Ratification du bail, Inopposabilité au propriétaire, Fonds de commerce, Expulsion, Bail de la chose d'autrui, Bail commercial, Absence de ratification	
Base légale Article(s) : 485 - 632 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte des articles 485 et 632 du Dahir sur les obligations et les contrats que le bail de la chose d'autrui n'est valable que s'il est ratifié par le propriétaire. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter la tierce opposition d'une occupante à son expulsion, retient que le bail sur lequel elle fonde son droit a été consenti par un non-propriétaire et n'a pas été ratifié par les véritables propriétaires.

Une action en paiement de loyers et en expulsion engagée par ces derniers contre l'occupante, mais qui a été jugée irrecevable, ne saurait valoir ratification de la relation locative.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية القسم الثاني – القرار عدد 2/535 – المؤرخ في 2021/10/28 – ملف تجاري عدد 2018/2/3/435

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018.02.05 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الاستاذ عز الدين (ل.) الرامي الى نقض القرار رقم : 5626 الصادر بتاريخ 2017.11.07 في الملف رقم 2017.8232.3858 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2021.10.14

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/10/28.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق

وبعد المداولة وطبقا للقانون .

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين ورثة عبد الله (أ.) تقدموا بتاريخ 2014.11.27 بمقال إلى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون على الشيع الملك المسمى (م.) ذي الرسم العقاري عدد 31.11011 المتكون من القسمة المفترزة رقم 2 . 2 أ مساحته آر و 9 سنتيار المشتمل على شقة بالطابق الثاني ومخزين بالطابق الأرضي بنسبة النصف من الرسم العقاري الأصلي والذي سبق احتلاله من طرف ورثة ابراهيم (م.) فصدرت ضدهم أحكاما قضائية نهائية بالإفراغ وأنه عند خروجهم من المحل استحوذ المدعى عليه محمد (ك.) على المحل رقم 16 واحتله بدون سند وعند إجرائهم لمحضر معاينة صرح من خلاله أنه يكتري المحلين رقم 14 و 16 ولا يمكنه التنازل عنهما والتمسوا الحكم بطرده هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم من تاريخ الامتناع وبعد جواب المدعى عليه وانتهاء الإجراءات صدر حكم قضى بعدم قبول الطلب استأنفه المطلوبون ورثة عبد الله (أ.) وبعد إجراء بحث ألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد بإفراغ المستأنف عليه محمد (ك.) هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن (...) وبأدائه للمستأنفين مبلغ 57.600,00 درهم واجب استغلال المحل المذكور عن المدة من 2007.1.1 إلى متم دجنبر 2014 ، تعرضت عليه الطاعنة عائشة (ج.) تعرض الغير الخارج عن الخصومة مركزة في أسباب تعرضها على أنها تتواجد بالمحل التجاري موضوع النزاع بصفتها مكترية له ومالكة لأصله التجاري بعدما اشترت الحق التجاري من المسمى محمد (أ.) بموجب عقد بيع أصل تجاري مصادق على صحة إمضائه بتاريخ 2004.04.06 بمبلغ 50.000,00 درهم وأن هذا الأخير اشترى الأصل التجاري من السيد محمد (ك.) بموجب عقد بيع حق تجاري مصادق على صحة إمضائه بتاريخ 1997.10.13 بمبلغ 55.000,00 درهم وأن الكراء كان بسومة قدرها 600 درهم شاملة لضريبة النظافة وأن محمد (ك.) استند في بيع الحق في الكراء للسيد محمد (أ.) بناء على عقد اتفاق بينه وبين ورثة ابراهيم (م.) بصفتهم مالكين على الشيع مع السيد محمد (ك.) الذي أصبح يملك ويتصرف في المحل بموجب عقد اتفاق مصادق عليه بتاريخ 1996.03.29 وأنها أبرمت مع محمد (ك.) عقد كراء مصادق على صحة إمضائه بتاريخ 2004.04.06 على أساس سومة شهرية قدرها 600 درهم شاملة لضريبة النظافة ابتداء من 2004.04.07 وأنشأت عليه أصلا تجاريا مسجل بمصلحة السجل التجاري لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 387972 بالضريبة المهنية تحت عدد 31643453 وتؤدي واجبات الكراء لفائدة محمد (ك.) منذ كرائها للمحل حسب ما هو ثابت من بعض الوصولات المرفقة بمقالها كما أن ورثة عبد الله (أ.) سبق لهم ان أقرروا بصفتها كمكترية للمحل بعدما بعثوا لها إنذارا بالأداء والإفراغ في إطار ظهير 1955.05.24 يطالبونها من خلاله بأداء الكراء عن المدة من فاتح يناير 2007 إلى متم مارس 2009 كما هو ثابت من الإنذار ومحضر تبليغه المرفقين بمقالها كما تقدموا أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال رام إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ في مواجهتها بصفتها مكترية وصدر بشأنه حكم تحت عدد 3109 بتاريخ 2012.3.13 في الملف رقم 2009.15.9132 قضى برفض طلبهم

وبعد استئنافهم له أصدرت محكمة الاستئناف قرارا تحت عدد 3256 بتاريخ 2013.06.13 قضى بعدم قبول دعواهم وأنها بذلك تتواجد بالمحل بناء على سند قانوني بصفتها مكترية للمحل ومالكة لأصله التجاري وان القرار المتعرض عليه الذي لم تكن طرفا فيه أضر بمصالحها باعتبارها تدخل في خانة من يقوم مقام محمد (ك.) المحكوم بإفراغه وان المطلوبين في النقض ورثة عبد الله (أ.) لم يشعروها بحوالة الحق إليهم ان المحكمة لما قضت بإفراغ المحكوم عليه محمد (ك.) هو ومن يقوم مقامه بالرغم من أنه لا يتواجد بالمحل موضوع الدعوى ملتزمة أساسا الغاء القرار المطعون فيه وعدم شمولها بالإفراغ وإخراجها من خانة من يقوم مقام السيد محمد (ك.) واحتياطيا إجراء بحث. وبعد جواب المطلوبين في التعرض صدر القرار القاضي برفض التعرض وتحميل الطاعنة الصائر وتغريمها في حدود مبلغ 300 درهم لفائدة الخزينة العامة وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون وفساد التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له قضت برفض طلب تعرضها بعلّة أنها كانت تتوصل بكافة الاستدعاءات نيابة عن محمد (ك.) المحكوم عليه بالإفراغ كما صدر قرار استئنافي عدد 3256 قضى بعدم قبول طلب الإفراغ لانعدام العلاقة الكرائية بينها وبين المحتلين السابقين للعقار ورثة (م.) وأن عقد الكراء المستدل به بالملف جاء لاحقا عن تاريخ الأحكام القضائية الصادرة في مواجهة محمد (ك.) كما أن المقصود بالحقوق الواردة في الفصل 303 من قانون المسطرة المدنية هي الحقوق المكتسبة في تواريخ سابقة للنزاعات القضائية بين المستأنفين والمستأنف عليهم مع مراعاة حسن النية لديها وقد ثبت من خلال معطيات النازلة أنها سيئة النية لكونها أبرمت عقد الكراء بتاريخ لاحق لتاريخ صدور الأحكام القضائية في مواجهة محمد (ك.) الذي بادر إلى الأداء الجزئي للمبالغ الكرائية ثم أبرم بتاريخ لاحق عقد الكراء معها وهو تعليل فاسد ومخالف لوثائق الملف التي أدلت بها لكون محمد (ك.) يتواجد بعنوان مخالف لعنوان المحل التجاري موضوع النزاع الذي تتواجد به لأن عنوانه هو (...). في حين أن عنوان المحل التجاري الذي تتواجد به هو (...). مما يجعل من غير الممكن أن تتوصل نيابة عن محمد (ك.) لاختلاف العناوين وبخصوص ما ورد في تعليلها بشأن صدور قرار استئنافي عدد 3256 قضى بعدم قبول طلب الإفراغ لانعدام العلاقة الكرائية بينها وبين المحتلين السابقين للعقار ورثة (م.) فإنه يتبين منه أنها لم تتفحص جيدا تعليقات القرار المذكور لكون ورثة (م.) ليسوا طرفا في هذا القرار لأنه صدر بينها بصفتها مستأنفة وبين المطلوبين في النقض ورثة عبد الله (أ.) بصفتهم مستأنفين كما انه بالرجوع إلى تعليقاته سيتضح بأنها لم تشر انعدام العلاقة بينها وبين المحتلين السابقين للعقار ورثة (م.) على عكس ما جاء في تعليل القرار المطعون فيه كما أن ما تضمنه من أن << عقد الكراء المستدل به جاء لاحقا عن تاريخ الأحكام القضائية الصادرة في مواجهة محمد (ك.)، وأن المقصود بالحقوق الواردة في الفصل 303 من قانون المسطرة المدنية هي الحقوق المكتسبة في تواريخ سابقة للنزاعات القضائية بين المستأنفين والمستأنف عليه مع مراعاة حسن نية المتعرضة وقد ثبت من معطيات القضية أن الطاعنة هي سيئة النية وانها أبرمت عقد الكراء بتاريخ لاحق لتاريخ صدور الأحكام القضائية في مواجهة السيد محمد (ك.) الذي بادر إلى الأداء الجزئي للمبالغ الكرائية ثم أبرم بتاريخ لاحق عقد الكراء مع المتعرضة وهو مما يجعل الطلب على غير أساس من القانون .. يبقى تعليلا فاسدا وخارقا لوثائق الملف ومؤسسا على وقائع مبهمّة دون تحديد لتاريخ إبرام عقد الكراء وتاريخ صدور الأحكام القضائية وذكر المراجعها وتاريخ صدورها وأطرافها كما لم يبين واقعة علمها بهذه الأحكام وبمضمونها للقول بسوء نيتها خاصة وأنه بالرجوع لوثائق الملف يتبين أنها حسنة النية لأنها تتواجد بالمحل موضوع النزاع الكائن (...). بصفتها مكترية ومالكة للأصل التجاري بعدما اشترت الحق التجاري للمحل من السيد محمد (أ.) بموجب عقد بيع مصادق على صحة إمضائه بتاريخ 2004.4.6 بثمن قدره : 50.000,00 درهم والذي سبق له أن اشترى الحق التجاري للمحل من السيد محمد (ك.) بمقتضى عقد بيع مصادق على صحة إمضائه بتاريخ 1997.10.13 بمبلغ 55.000,00 درهم أن السيد محمد (ك.) استند في بيع الحق التجاري للمحل للسيد محمد (أ.) للاتفاق المبرم بتاريخ 1996.3.29 بينه وبين ورثة ابراهيم (م.) بصفتهم مالكين معه على الشياخ و أصبح بمقتضاه يملك ويتصرف في المحل وأنها أبرمت مع السيد محمد (ك.) عقد كراء بخصوص المحل بتاريخ 2004.4.6 وبسومة كرائية قدرها 600 درهم شاملة بضريبة النظافة وأنشأت أصلا تجاريا وسجلته بمصلحة السجل التجاري بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد : 387972 ومسجلة بالضريبة المهنية تحت عدد 31643453 وتؤدي واجبات الكراء لمحمد (ك.) حسب ما هو ثابت من بعض الوصولات المدلى بها في الملف كما أن ورثة (أ.) سبق لهم أن أقرروا بصفتها كمكترية للمحل موضوع النزاع بعدما وجهوا لها إنذارا بالأداء والإفراغ في إطار ظهير 1955.05.24 وطالبوا بواجبات كراء المدة من فاتح يناير

2007 إلى متم مارس 2009 كما هو ثابت من الإنذار مع محضر تبليغه المرفقين بالملف كما تقدموا بدعوى المصادقة عليه في مواجهتها فتح لها الملف رقم 2009.15.9132 وصدر بشأنه حكم تحت عدد 3109 قضى برفض طلبهم وأن هذا الحكم صدر بشأنه قرار استئنائي عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2013.6.13 تحت عدد 2013.3256 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى، وأن القرار الصادر في مواجهة محمد (ك.) والمطعون فيه بالتعرض أضر بمصالحها بعدما اعتبرها تدخل في خانة من يقوم مقام المنفذ عليه وأن المطلوبين في النقض ورثة عبد الله (أ.) لازلوا لحد الآن لم يشعروها بحوالة الحق إليهم . كما أن القرار المطعون فيه لما اعتبرها سيئة النية لكونها أبرمت عقد الكراء بتاريخ لاحق لصدور الأحكام القضائية في مواجهة محمد (ك.) الذي بادر إلى الأداء الجزئي لواجبات الكراء ثم أبرم عقد الكراء معها يكون قد أساء التعليل وجاء متناقضا مع وثائق الملف ذلك انه بالرجوع إلى محضر التنفيذ الجزئي موضوع الملف التنفيذي عدد : 2016.8511.4556 في مواجهة السيد محمد (ك.) يتبين أنه يتعلق بتنفيذ مقتضيات القرار الاستئنائي عدد 6666 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015.12.21 في الملف رقم 2015.8202.2536 في الشق المتعلق بالأداء في حين أنها أبرمت عقد الكراء مع محمد (ك.) بتاريخ 2004.4.6 وهو تاريخ سابق عن صدور هذا القرار على عكس ما جاء في تعليل القرار المطعون فيه كما انه بالرجوع إلى باقي الأحكام المدلى بها من طرف المطلوبين في النقض ورثة عبد الله (أ.) رفقة مذكرتهم التوضيحية المدلى بها بجلسة 2017.9.26 وخاصة الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1987.5.6 تحت عدد 7697 في الملف رقم 1986.1157 القاضي بإلزام إبراهيم (م.) بإتمام إجراءات البيع مع شريكه عبد الله (أ.) والمؤيد استئنائيا بمقتضى قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 1990.12.03 في الملف رقم 1987.2633 يتبين أن محمد (ك.) لم يكن طرفا في هذه الأحكام مما يكون معه اعتمادها من طرف القرار المطعون فيه للقول بسوء نيتها في غير محله ويتناقض مع هذه الأحكام وبالرجوع إلى الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (س.) موضوع الملف رقم 2006.21.447 المتعلق بإجراء جرد وتحديد نصيب المطلوبين ورثة عبد الله (أ.) في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 32.2129 يتبين أن الخبير المنتدب أجرى المحاسبة عن المدة من 1987 إلى 2006.12.31 وحدد نصيب المطلوبين من مجموع مداخل العقار بما فيها المحلات التجارية رقم 16.15.14 ومن خلال التقرير المذكور يتبين بأن الملف فتح سنة 2006 ويتعلق بواجبات الاستغلال لعقار مملوك على الشياخ بين المطلوبين في النقض وباقي المدعى عليهم ورثة إبراهيم (م.) والسيد (ع.) ومحمد (ك.)، وأن هذا النزاع عرض على القضاء سنة 2006 في حين أنها أبرمت عقد الكراء بتاريخ 2004.04.06 أي قبل عرض النزاع على القضاء على عكس ما جاء في تعليقات القرار المطعون فيه مما يعرضه للنقض.

لكن حيث انه بمقتضى الفصل 632 من قانون الالتزامات والعقود الذي يحيل على الفصل 485 من نفس القانون فإن كراء ملك الغير لا يقع صحيحا إلا إذا أقره المالك أو كسب المكري فيما بعد ملكية الشيء وإذا رفض المالك الإقرار كان للمكري أن يطلب فسخ عقد الكراء. والثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع ومن القرار المتعرض عليه وجلسة البحث المأمور به أن المحل موضوع النزاع ترجع ملكيته للمطوبين في النقض ورثة عبد الله (أ.) وذلك بإقرار المسمى محمد (ك.) المحكوم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المذكور و انه لما كان أساس تعرض الطاعة على القرار المتعرض ضده هو عقد الكراء المبرم بينها وبين محمد (ك.) فإن هذا العقد لا يقع صحيحا إلا إذا أقره المطلوبون في النقض باعتبارهم المالكين للمحل وذلك عملا بمقتضيات الفصل 632 من قانون الالتزامات والعقود وبالتالي لا يحق للطاعة التمسك بمقتضيات هذا العقد في مواجهتهم لعدم إقرارهم لهذه العلاقة الكرائية ومطالبتهم بإفراغ المكري لها . محمد (ك.) هو ومن يقوم مقامه وأن توجيههم لدعوى سابقة في مواجهتها من أجل أداء الكراء والإفراغ لا يعتبر إجازة لهذه العلاقة بينهما بعد صدور القرار الاستئنائي عدد 2013.3256 بتاريخ 2013.06.13 في الملف رقم 15.2012.4435 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول دعواهم بعلّة انعدام أي علاقة كرائية بينها وبين المطلوبين في النقض وأن ذلك يغنيهم عن إشعارها بحوالة الحق إليهم بعد انتهاء النزاع الذي كان معروضا على القضاء بشأن استحقاقهم للمحل موضوع النزاع وان شراء الطاعة للأصل التجاري للمحل من المسمى محمد (أ.) الذي اشتراه من البائع له محمد (ك.) المكري لها وتسجيلها بالسجل التجاري لا يعتبر سندا موجبا لاستمرارها في حيازة المحل واستغلاله بعد استحقاق الطاعنين له واستصدارهم للقرار المتعرض عليه القاضي بإفراغ المكري لها هو ومن يقوم مقامه من المحل، وعدم إقرارهم لهذه العلاقة الكرائية، وهذه العلة القانونية المستقاة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تقوم مقام العلة المنتقدة ويستقيم القرار بها وكان ما استدلت به الطاعة في الوسيلة غير جدير بالاعتبار.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale, Section II - Arrêt n° 2/535 - En date du 28/10/2021 - Dossier commercial n° 2018/2/3/435

Vu le pourvoi en cassation déposé le 05.02.2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Ezz-Eddine (L.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5626 rendu le 07.11.2017 dans le dossier n° 2017.8232.3858 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28.09.1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 14.10.2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 28/10/2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi.

Il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les défendeurs, les héritiers de Abdellah (A.), ont saisi le greffe du Tribunal de commerce de Casablanca, le 27.11.2014, d'une requête exposant qu'ils sont propriétaires en indivision de l'immeuble dénommé (M.), objet du titre foncier n° 31.11011, constitué du lot divi n° 2.2a, d'une superficie de 1 are et 9 centiares, comprenant un appartement au deuxième étage et deux magasins au rez-de-chaussée, correspondant à la moitié du titre foncier originel. Cet immeuble avait été précédemment occupé par les héritiers d'Ibrahim (M.), contre lesquels des décisions de justice définitives d'expulsion ont été rendues. À leur départ des lieux, le défendeur Mohamed (K.) a pris possession du local n° 16 et l'a occupé sans droit ni titre. Lors de l'établissement d'un procès-verbal de constat, il a déclaré qu'il louait les locaux n° 14 et 16 et ne pouvait y renoncer. Les demandeurs ont sollicité sa condamnation à l'expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, du local commercial précité, sous une astreinte de 1000 dirhams pour chaque jour de retard à compter du refus d'obtempérer. Après réponse du défendeur et clôture de la procédure, un jugement a été rendu déclarant la demande irrecevable. Les défendeurs, les héritiers de Abdellah (A.), en ont interjeté appel. Après une mesure d'instruction, la Cour d'appel a infirmé le jugement et, statuant à nouveau, a ordonné l'expulsion de l'intimé Mohamed (K.), ainsi que de tout occupant de son chef, du local sis (...), et l'a condamné à payer aux appelants la somme de 57.600,00 dirhams à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 01.01.2007 à fin décembre 2014. Contre cet arrêt, la demanderesse au pourvoi, Aïcha (J.), a formé une tierce opposition, soutenant dans ses moyens qu'elle se trouve dans le local commercial litigieux en qualité de locataire et propriétaire du fonds de commerce, après avoir acquis le droit au bail du nommé Mohamed (A.) par un acte de cession de fonds de commerce dont la signature a été légalisée le 06.04.2004, pour un montant de 50.000,00 dirhams. Ce dernier avait lui-même acquis le fonds de commerce de Monsieur Mohamed (K.) par un acte de cession de droit au bail dont la signature a été légalisée le 13.10.1997, pour un montant de 55.000,00 dirhams. Le loyer était fixé à 600 dirhams, taxe d'édilité comprise. Mohamed (K.) se fondait, pour la vente du droit au bail à Monsieur Mohamed (A.), sur

un accord conclu avec les héritiers d'Ibrahim (M.), en leur qualité de propriétaires indivis avec Monsieur Mohamed (K.), lequel est devenu propriétaire et a pu disposer du local en vertu d'un accord dont la signature a été légalisée le 29.03.1996. Elle a conclu avec Mohamed (K.) un contrat de bail dont la signature a été légalisée le 06.04.2004, moyennant un loyer mensuel de 600 dirhams, taxe d'édilité comprise, à compter du 07.04.2004. Elle y a créé un fonds de commerce, immatriculé au registre du commerce près le Tribunal de commerce de Casablanca sous le n° 387972 et à la taxe professionnelle sous le n° 31643453, et s'acquitte des loyers auprès de Mohamed (K.) depuis le début de la location, comme l'attestent des quittances jointes à sa requête. De plus, les héritiers de Abdellah (A.) avaient déjà reconnu sa qualité de locataire en lui adressant une sommation de payer et de quitter les lieux dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, lui réclamant les loyers pour la période du 1er janvier 2007 à fin mars 2009, ainsi qu'il ressort de la sommation et de son procès-verbal de notification joints à sa requête. Ils ont également saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête tendant à la validation de ladite sommation à son encontre en sa qualité de locataire, ce qui a donné lieu à un jugement n° 3109 en date du 13.03.2012, dans le dossier n° 2009.15.9132, qui a rejeté leur demande. Sur leur appel, la Cour d'appel a rendu un arrêt n° 3256 en date du 13.06.2013 déclarant leur action irrecevable. Elle soutient en conséquence qu'elle occupe le local en vertu d'un titre légal en sa qualité de locataire et de propriétaire du fonds de commerce, et que l'arrêt objet de la tierce opposition, auquel elle n'était pas partie, a porté préjudice à ses intérêts en la considérant comme occupant du chef de Mohamed (K.), condamné à l'expulsion. Elle ajoute que les défendeurs au pourvoi, les héritiers de Abdellah (A.), ne lui ont pas notifié la cession de créance en leur faveur. La cour, en ordonnant l'expulsion de Mohamed (K.) et de tout occupant de son chef alors que celui-ci n'occupe pas le local litigieux, a mal jugé. Elle a demandé, à titre principal, l'annulation de l'arrêt attaqué, son exclusion du champ de l'expulsion et de la catégorie des occupants du chef de Monsieur Mohamed (K.), et, à titre subsidiaire, l'organisation d'une mesure d'instruction. Après réponse des défendeurs à la tierce opposition, l'arrêt a été rendu, rejetant la tierce opposition, condamnant la demanderesse aux dépens et à une amende de 300 dirhams au profit du Trésor public. C'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi.

Sur le moyen unique :

La demanderesse fait grief à l'arrêt d'avoir violé la loi et d'être entaché d'un défaut de motivation confinant à son absence, en ce que la cour qui l'a rendu a rejeté sa tierce opposition au motif qu'elle recevait toutes les convocations au nom de Mohamed (K.), condamné à l'expulsion, et qu'un arrêt d'appel n° 3256 avait déclaré irrecevable la demande d'expulsion pour absence de relation locative entre elle et les précédents occupants de l'immeuble, les héritiers (M.). L'arrêt attaqué a également retenu que le contrat de bail produit au dossier était postérieur aux décisions de justice rendues à l'encontre de Mohamed (K.), et que les droits visés à l'article 303 du Code de procédure civile sont ceux acquis à des dates antérieures aux litiges judiciaires entre les appelants et les intimés, sous réserve de la bonne foi de la tierce opposante. Or, il ressortirait des éléments de l'espèce qu'elle était de mauvaise foi, ayant conclu le contrat de bail à une date postérieure à celle des décisions de justice rendues contre Mohamed (K.), lequel avait procédé à un paiement partiel des loyers avant de conclure, à une date ultérieure, le contrat de bail avec elle. Cette motivation serait viciée et contraire aux pièces du dossier qu'elle a produites. En effet, Mohamed (K.) a une adresse différente de celle du local commercial litigieux qu'elle occupe, son adresse étant (...) tandis que celle du local est (...), ce qui rend impossible qu'elle ait pu recevoir des notifications en son nom en raison de la différence d'adresses. Concernant la motivation relative à l'arrêt d'appel n° 3256 qui aurait déclaré irrecevable la demande d'expulsion pour absence de relation locative entre elle et les précédents occupants, les héritiers (M.), il apparaît que la cour n'a pas examiné attentivement les motifs dudit arrêt, car les héritiers (M.) n'y étaient pas parties, cet arrêt ayant été rendu entre elle, en qualité d'appelante, et les défendeurs au pourvoi, les héritiers de Abdellah (A.), en qualité d'intimés. De plus, un examen des motifs de cet arrêt révèle qu'ils ne mentionnent pas l'absence de relation entre elle et les précédents occupants, les héritiers (M.), contrairement à ce qu'affirme l'arrêt attaqué. Par ailleurs, l'affirmation selon laquelle « le contrat de bail invoqué est postérieur aux décisions

de justice rendues contre Mohamed (K.), que les droits visés à l'article 303 du Code de procédure civile sont ceux acquis antérieurement aux litiges judiciaires entre les appelants et l'intimé, sous réserve de la bonne foi de la tierce opposante, qu'il est établi en l'espèce que la demanderesse était de mauvaise foi, ayant conclu le contrat de bail à une date postérieure aux décisions judiciaires rendues contre Monsieur Mohamed (K.), qui a procédé à un paiement partiel des loyers avant de conclure ledit contrat avec la tierce opposante, ce qui rend la demande infondée en droit... », constitue une motivation viciée, contraire aux pièces du dossier et fondée sur des faits vagues, sans préciser la date de conclusion du contrat de bail ni celle des décisions de justice, ni leurs références, dates de prononcé et parties, et sans établir en quoi elle avait connaissance de ces décisions et de leur contenu pour conclure à sa mauvaise foi. Au contraire, il ressort des pièces du dossier qu'elle est de bonne foi, car elle occupe le local litigieux sis (...) en qualité de locataire et propriétaire du fonds de commerce, après avoir acquis le droit au bail de Monsieur Mohamed (A.) par un acte de cession dont la signature a été légalisée le 06.04.2004, pour un prix de 50.000,00 dirhams. Ce dernier l'avait lui-même acquis de Monsieur Mohamed (K.) par un acte de cession dont la signature a été légalisée le 13.10.1997, pour un montant de 55.000,00 dirhams. Monsieur Mohamed (K.) s'était fondé, pour cette cession, sur un accord du 29.03.1996 entre lui et les héritiers d'Ibrahim (M.), en leur qualité de copropriétaires indivis, accord par lequel il était devenu propriétaire et disposait du local. Elle a conclu un bail avec Monsieur Mohamed (K.) pour ce local le 06.04.2004, pour un loyer de 600 dirhams, taxe d'édilité comprise, y a créé un fonds de commerce, immatriculé au registre du commerce de Casablanca sous le n° 387972, et est enregistrée à la taxe professionnelle sous le n° 31643453, et paie ses loyers à Mohamed (K.), comme l'attestent les quittances produites. De plus, les héritiers (A.) ont reconnu sa qualité de locataire en lui adressant une sommation de payer et de quitter les lieux dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, réclamant les loyers du 1er janvier 2007 à fin mars 2009, comme l'attestent la sommation et son procès-verbal de notification. Ils ont ensuite engagé une action en validation de cette sommation à son encontre, enregistrée sous le n° 2009.15.9132, qui a été rejetée par jugement n° 3109. Ce jugement a fait l'objet d'un arrêt d'appel de la Cour d'appel de Casablanca, en date du 13.06.2013, n° 2013.3256, qui a infirmé le jugement et, statuant à nouveau, a déclaré l'action irrecevable. L'arrêt rendu contre Mohamed (K.), objet de la tierce opposition, porte préjudice à ses intérêts en la considérant comme occupant de son chef, alors que les défendeurs au pourvoi, les héritiers de Abdellah (A.), ne lui ont toujours pas notifié la cession de créance en leur faveur. De plus, lorsque l'arrêt attaqué la considère de mauvaise foi au motif qu'elle aurait conclu le bail après les décisions de justice contre Mohamed (K.), qui aurait procédé à un paiement partiel des loyers avant de conclure le bail avec elle, sa motivation est erronée et en contradiction avec les pièces du dossier. En effet, l'examen du procès-verbal d'exécution partielle, objet du dossier d'exécution n° 2016.8511.4556 contre Monsieur Mohamed (K.), révèle qu'il concerne l'exécution des dispositions de l'arrêt d'appel n° 6666 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 21.12.2015 dans le dossier n° 2015.8202.2536, uniquement pour la partie relative au paiement, alors qu'elle a conclu le contrat de bail avec Mohamed (K.) le 06.04.2004, soit à une date antérieure au prononcé de cet arrêt, contrairement à ce qu'affirme la motivation de l'arrêt attaqué. De même, l'examen des autres jugements produits par les défendeurs au pourvoi, les héritiers de Abdellah (A.), avec leurs conclusions explicatives déposées à l'audience du 26.09.2017, notamment le jugement rendu par le Tribunal de première instance de Casablanca le 06.05.1987, n° 7697, dans le dossier n° 1986.1157, condamnant Ibrahim (M.) à parfaire la vente avec son co-indivisaire Abdellah (A.), confirmé en appel par arrêt de la Cour d'appel de Casablanca le 03.12.1990 dans le dossier n° 1987.2633, montre que Mohamed (K.) n'était pas partie à ces décisions. Le fait que l'arrêt attaqué s'en soit prévalu pour conclure à sa mauvaise foi est donc inapproprié et en contradiction avec ces jugements. Enfin, il ressort de l'expertise réalisée par l'expert Mohamed (S.) dans le dossier n° 2006.21.447, relative à l'inventaire et à la détermination de la part des défendeurs, les héritiers de Abdellah (A.), dans l'immeuble objet du titre foncier n° 32.2129, que l'expert commis a procédé au calcul des comptes pour la période de 1987 au 31.12.2006 et a déterminé la part des défendeurs dans l'ensemble des revenus de l'immeuble, y compris les locaux commerciaux n° 14, 15 et 16. Il ressort de ce rapport que le dossier a été ouvert en 2006 et concernait les indemnités d'occupation

d'un bien en indivision entre les défendeurs au pourvoi et les autres défendeurs, à savoir les héritiers d'Ibrahim (M.), Monsieur (A.) et Mohamed (K.), et que ce litige a été porté devant la justice en 2006, alors qu'elle a conclu son contrat de bail le 06.04.2004, soit avant que le litige ne soit soumis à la justice, contrairement aux motifs de l'arrêt attaqué, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu qu'en vertu de l'article 632 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, qui renvoie à l'article 485 du même code, le bail de la chose d'autrui n'est valable que si le propriétaire le ratifie ou si le bailleur acquiert ultérieurement la propriété de la chose ; et que si le propriétaire refuse de ratifier, le preneur peut demander la résolution du bail.

Attendu qu'il est constant, au vu des pièces du dossier telles que soumises aux juges du fond, de l'arrêt objet de la tierce opposition et de l'audience d'instruction ordonnée, que le local litigieux appartient aux défendeurs au pourvoi, les héritiers de Abdellah (A.), ce qui a été reconnu par le nommé Mohamed (K.), contre qui l'expulsion a été ordonnée, ainsi que celle de tout occupant de son chef.

Attendu que le fondement de la tierce opposition de la demanderesse étant le contrat de bail conclu entre elle et Mohamed (K.), ce contrat ne peut être valide que s'il est ratifié par les défendeurs au pourvoi, en leur qualité de propriétaires du local, en application des dispositions de l'article 632 du Dahir formant Code des obligations et des contrats.

Attendu, par conséquent, que la demanderesse n'est pas en droit d'opposer les dispositions de ce contrat aux propriétaires, ceux-ci n'ayant pas ratifié cette relation locative et ayant demandé l'expulsion de son bailleur, Mohamed (K.), ainsi que de tout occupant de son chef.

Attendu que l'action antérieure qu'ils ont intentée à son encontre pour paiement des loyers et expulsion ne vaut pas ratification de cette relation entre eux, dès lors qu'a été rendu l'arrêt d'appel n° 2013.3256 en date du 13.06.2013 dans le dossier n° 15.2012.4435, qui a infirmé le jugement entrepris et, statuant à nouveau, a déclaré leur action irrecevable au motif de l'absence de toute relation locative entre elle et les défendeurs au pourvoi, ce qui les dispensait de lui notifier la cession de créance en leur faveur à l'issue du litige judiciaire portant sur leur droit de propriété sur le local en question.

Attendu que l'acquisition par la demanderesse du fonds de commerce du local auprès du nommé Mohamed (A.), qui l'avait lui-même acquis de son vendeur Mohamed (K.), son bailleur, et son immatriculation au registre du commerce, ne constituent pas un titre lui permettant de se maintenir dans la détention et l'exploitation du local, après que les demandeurs au pourvoi en ont acquis la propriété et ont obtenu l'arrêt, objet de la tierce opposition, ordonnant l'expulsion de son bailleur et de tout occupant de son chef, et en l'absence de ratification par eux de cette relation locative.

Attendu que cette motivation de pur droit, tirée des faits souverainement constatés par les juges du fond, se substitue à la motivation critiquée et justifie légalement la décision.

Attendu, dès lors, que les arguments invoqués par la demanderesse dans son moyen ne sont pas fondés.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.