

Bail commercial et vente de l'immeuble loué : L'acquéreur est substitué de plein droit dans la qualité de bailleur sans être tenu à la notification formelle exigée pour la cession de créance (CA. com. Casablanca 2016)

Identification			
Ref 15504	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5174
Date de décision 28/09/2016	N° de dossier 2886/8206/2016	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés مصادقة على الإنذار, Connaissance de la vente par le locataire, Défaut de paiement, Expulsion, Inapplicabilité des règles de la cession de créance, Motif grave et légitime, Paiement des loyers à l'ancien propriétaire, Qualité d'ayant cause à titre particulier de l'acquéreur, Résiliation du bail, Substitution de plein droit dans la qualité de bailleur, Caractère non libératoire du paiement, Vente de l'immeuble loué, إفراغ, انتقال صفة المكري, تماطل المكثري, حوالة الحق, خلف خاص, سبب خطير ومشروع, سوء النية, شراء العقار, علم المكثري بانتقال الملكية, أداء الكراء للمالك السابق, Absence d'obligation de notification formelle de la vente	
Base légale Article(s) : 195 - 253 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 11 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

L'acquéreur d'un bien immobilier loué, en sa qualité d'ayant cause à titre particulier, est substitué de plein droit dans les droits et obligations du bailleur initial dès la conclusion de la vente. Il n'est donc pas tenu de notifier formellement la vente au locataire selon les modalités de la cession de créance prévues à l'article 195 du Dahir des Obligations et des Contrats, ces dispositions étant inapplicables en la matière.

En l'espèce, la Cour d'appel relève que le locataire avait une connaissance certaine du changement de propriétaire. Par conséquent, le paiement des loyers qu'il a continué d'effectuer auprès de l'ancien bailleur n'est pas libératoire. Le défaut de paiement envers le nouveau propriétaire est ainsi caractérisé, une offre partielle étant insuffisante pour y remédier.

Ce manquement constitue un motif grave et légitime au sens du Dahir du 24 mai 1955 justifiant la

résiliation du bail. Infirmant le jugement de première instance, la Cour valide en conséquence le congé, prononce l'expulsion du locataire et le condamne au paiement des arriérés locatifs.

Texte intégral

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار رقم: 5174 بتاريخ: 28/09/2016 ملف رقم : 2886 / 8206 / 2016

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 21/9/2016

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد (م) بواسطة دفاعه بتاريخ 12 / 5 / 2016 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/3/2016 تحت عدد 3055 في الملف عدد 624 / 8206 / 2016 و القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الأصلي ببطالان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعي بتاريخ 14/7/2015 و بتحميل المدعى عليه الصائر، و في الطلب المضاد برفضه و بتحميل رافعه الصائر.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

حيث إن المقال الاستئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي و مستوف للشروط الشكلية المطلوبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الطلب الإضافي:

حيث أن الطلب مؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد لعياشي (ب) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه يكتري محلا تجاريا و أن المدعى عليه وجه إليه إنذارا بالأداء والإفراغ توصلوا به في 14/07/2015 ، و انه تقدم بدعوى

الصلح بتاريخ 05 / 01 / 2014 صدر بشأنها حكم بعدم نجاحه وانه يملك الأصل التجاري الذي هو عبارة عن محل لمطالة وصباغة السيارات و الشاحنات وان المدة المطالب بها في الإنذار تمتد من فاتح أبريل 2012 إلى غاية 31 / 07 / 2015 مع الضريبة على النظافة . وانه كاتب نائب المكري مالك العقار بواسطة رسالة مرفقة بشيك بنكي حامل لمبلغ 5600 درهم يمثل واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2015 إلى متم يوليوز 2015 وان الوجيبة الكرائية بين الطرفين محددة في مبلغ 1300 درهم إضافة إلى 100 درهم واجب نظافة المتفق عليها بين المالك وان نائب مالك العقار رفض التوصل بها مما جعله يقوم بإيداع المبلغ أعلاه بصندوق المحكمة بعد استصدار أمر بإيداع مبالغ بمقتضى أمر عدد 5165 بتاريخ 28 / 07 / 2015 ملف مختلف 5165 / 2015 و أنه قام بأداء جميع الواجبات الكرائية للمالك السابق للعقار و أنه ذمته فارغة، لأجله يلتمس الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 14 / 07 / 2015 وتحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ : 23 / 2 / 2016 يعرض من خلاله نائب المدعى عليه أن ما جاء بمقال المدعي الإفتتاحي لا أساس له وغير مرتبط على أساس قانوني سليم ذلك بان المسمى عبد السلام (غ) المالك السابق لم تعد له أية علاقة بالعقار موضوع الدعوى الحالية ذلك أن المدعي الفرعي أل إليه العقار أعلاه عن طريق الشفعة وان المدعي الأصلي على عكس ما ادعاه قد حضر أطوار الدعوى التي كانت بين المالك السابق والمالك الحالي بل إنه تقدم بمقال رام إلى تدخل الغير في الدعوى، وانه من جهة أخرى لم يؤد واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنذار أعلاه والتي تمتد من 01 / 04 / 2012 إلى غاية 31 / 07 / 2015 ، وان التماطل لا ينتفي بعرض جزء من الواجبات الكرائية المطالب بها وانه كان قد توصل بالإنذار الأداء والإفراغ أثناء سريان دعوى الشفعة بين المالكين الحالي والسابق للعقار والتي كان طرفا فيها دون أن يحرك ساكنا ناهيك على أن السومة الكرائية بين الطرفين هي محددة في مبلغ 1400 درهم وليست 1300 درهم كما يدعي المكتري ومن حيث المقال المضاد فإنه يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء المبلغ للمكتري بتاريخ 14 / 07 / 2015 والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل التجاري وبأدائه واجبات الكراء عن المدة من أبريل 2012 إلى متم فبراير 2016 وجب فيها مبلغ 65800 درهم بمجموع 47 شهرا وجيبة النظافة بنسبة 10% .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد محمد (م) و جاء في أسباب استئنافه أن المستأنف لم يسبق له بالمرّة أن توصل بأي مبلغ من المكتري السيد لعياشي (ب) للمحل موضوع الدعوى حتى يسلمه عن ذلك توصيلا، فالوصل المدلى به بالملف من طرف المستأنف عليه ليس بصادر عن المستأنف و بالتالي لا يمكن أن يواجه بهذا الوصل ، فالمكتري يعلم أن المستأنف هو الذي أصبح المالك للبنية المستخرج منها المحل المستغل من طرفه ، كما أن مسألة العرض العيني لجزء من دين الكراء المطالب به بالإنذار الذي كان قد توصل به السيد لعياشي (ب)، و التي جاء بها المدعي إبتدائيا بمقال دعواه و سايره فيها الحكم الإبتدائي هي غير قائمة و لا موجودة لا من الناحية الواقعية أو القانونية، و أن المحضر الإخباري المدلى به بالملف لم ينص على أن محرره قد قام بعرض شيء على السيد محمد (م) و آن هذا الأخير رفض العرض، فالمفوض القضائي لم يحضر الى محل سكني السيد محمد (م) ليقوم بعرض عليه أي مبلغ كان، و كما أن طلب التنفيذ لهذا العرض لا ينص أي واحد منهما على عنوان المستأنف كما هو محدد بالإنذار المديبل بالفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 و كذا بشهادة السكني المدلى بها بالملف إبتدائية التي تؤكد صحة عنوان المستأنف المحدد بالإخطار المذكور، ذلك أن العرض الجزئي أو الناقص للمبالغ المطالب بها بالإنذار ينزل منزلة انعدام العرض ، كما أن ما قيل عن واقعة عرض دين الكراء على المستأنف بالإيداع بصفة إجمالية معدوم إذا جاء بدون أن يسبقه قيام المدين بعرض الدين المطالب به عرضا عينيا فعليا حقيقيا على الدائن أو على من له صفة في قبض الدين المطالب به، فالمستأنف و كذا دفاعه لم يعرض أي شيء على أي واحد منهما من دين الكراء المطالب به بالإنذار المطالب بالمصادقة عليه، كما أن المستأنف عليه سلك مسطرة التعرض الغير الخارج عن الخصومة لذلك فإنه كان مدعى عليه في دعوى سابقة قد أقامها السيد محمد (م) بإفراغه لكونه محتلا للمحل المتواجد به، انتهت المسطرة بأنه غير محتل، ملتصا إلغاء الحكم الإبتدائي في كل ما قضى به من عدم الإستجابة لمطالب المستأنف، و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بأن يؤدي له وفق ما جاء في المذكرة مع المقال المضاد المدلى بهما من طرف المستأنف إبتدائيا، و بعد التصريح بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 14 / 7 / 2015 ، و بالتالي الحكم بإفراغ السيد لعياشي (ب) هو و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل موضوع النزاع و ذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الإمتناع، و البت في الصائر وفق ما يوجبه القانون.

و بناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 8 / 6 / 2016 جاء فيها انه كان على المستأنف أن يخبر المستأنف عليه بتملكه للعقار، و يطلب منه التوقف عن أداء الكراء، علما أن حوالة عقد الكراء ليس لها أثر بالنسبة للغير الا إذا وردت في محرر ثابت التاريخ وفق ما تم النص عليه في الفصل 195 من ق ل ع، و يتضح أن عنصر العلم هو مدرك معنوي لا يستشف من بعض الإجراءات القانونية، و أنما يثبت بمحرر ثابت التاريخ صادر عن المالك الجديد، و بالتالي فإن الدفع بعنصر علم دفع واهي، و أما حول عرض الكراء المطلوب فإن المستأنف عليه بادر الى استصدار أمر من رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط بالسماح له بإيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة، و ان المستأنف عليه بعد قيامه بالعرض العيني و الإيداع داخل الأجل القانوني المحدد في الإنذار و قبل ذلك تقدم بدعوى الصلح فصدر أمر بعدم نجاحه، و يتضح أن الإجراءات المطلوبة قانونا و التي تمت داخل الأجل القانوني، و هو ما ينفي التماطل، و حول السومة الحقيقية و العرض العيني فإن المفوض القضائي الذي قام بالعرض العيني حسم الموضوع ووصل إلى العنوان ذاكرة أن الزنقة هي أولاد زيان، فسواء زنقة زيان او أولاد زيان فقد وصل إلى العنوان و اتضح له أن المستأنف لا يسكن بالعنوان، و أن الأمر في كلا الحالتين ليس مبهما و لا يشكل أي ضرر مادام القصد هو الوصول الى العنوان، ملتصا بالحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيببة مع مطالب إضافية التي أدلى بها المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 13 / 7 / 2016 أكد فيها ما جاء في مقالة الإستئنافي مضييفا المطالب الإضافية المحددة في دين كراء نفس المحل المستغل من طرف المستأنف عليه عن المدة اللاحقة التي هي محددة بالمقال الإفتتاحي أي من فاتح شهر مارس 2016 لغاية متم شهر يوليوز 2016 التي وجب فيها 5x1400 أشهر = 7000 درهم و كذا وجيبة النظافة عن نفس المدة مع الصائر، ملتصا بالحكم وفق ما جاء في المقال الإستئنافي مع التصريح بقبول مطالب المستأنف و الحكم له إضافة للمبالغ المددة في المقال الإفتتاحي للدعوي بمبلغ 7000 درهم دين كراء المحل المستغل من طرف المستأنف عليه السيد لعياشي (ب) عن المدة من فاتح شهر أبريل 2016 لغاية نهاية شهر يوليوز 2016 بسومة 1400 درهم مع وجيبة النظافة بنسبة 10 % مع الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيببة التي أدلى بها المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 21 / 9 / 2016 يؤكد فيها ما سبق ملتصا بالحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بأخر جلسة علنية و هي 21 / 9 / 2016 حضرها نائب المستأنف و ألفي بالملف بمذكرة تعقيببة للأستاذ (م) نائب المستأنف عليه أشير الى مضمونها أعلاه مما تقرر معه إعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 28 / 9 / 2016 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن بصفته مكريا أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه فيما قضى به بخصوص الوصل الكرائي المدلى به والعرض العيني الحقيقي ذلك أنه لم يسبق له أن توصل من المستأنف عليه بأي مبلغ حتى يسلمه عن ذلك توصيلا ولا يمكن أن يواجه بالوصل الكرائي المستدل به.

حيث انه بالاطلاع على وثائق الملف الابتدائي يتبين أن هناك نزاعا كان قائما بين المكري الحالي والمكري الأصلي انتهى بصدر قرار قضى لفائدة المستأنف باستحقاقه لملكية العقار المتواجد به المحل موضوع النزاع كما استصدر هذا الأخير حكما قضى بإفراغ المكري السابق المسمى عبد السلام (غ) هو ومن يقوم مقامه وهذه العبارة طالت حتى المستأنف عليه بصفته مكريا و لذا فإن هذا الأخير تقدم بطلب التعرض الغير الخارج عن الخصومة على القرار الاستئنافي القاضي بالإفراغ وصدر قرار عن محكمة الاستئناف قضى بعدم مواجهة المستأنف عليه بالقرار الاستئنافي كما صدر حكم بتاريخ 17 / 1 / 2014 قضى برفض طلب الإفراغ الاحتلال المستأنف عليه حسب ادعاء المستأنف فالحكم المذكور هو سابق لتوصل المكري بالإنذار موضوع النزاع بتاريخ 14 / 7 / 2015 وبالرجوع إلى مضمون الحكم الصادر بالتاريخ أعلاه تبين انه اعتبر أن العلم بانتقال الملكية الى المستأنف كان بتاريخ 20 / 4 / 2012 وهو تاريخ المقال الرامي

إلى التعرض الخارج عن الخصومة والمقدم من طرف المستأنف عليه ومع ذلك فإن هذا الأخير أدلى بوصل كرائي لشهر مارس 2015 صادر عن المكري السابق علما انه كان عالما بالنزاع القائم بين كل من المستأنف وشريكه في العقار المسمى عبد السلام (غ) خاصة لما تقدم بنفسه بمقال التعرض بالتاريخ المذكور وحتى الحكم الصادر بتاريخ 17 / 12 / 2014 هو سابق عن الوصل الكرائي مما يدل على سوء نية المستأنف عليه الذي أدى الكراء لشخص لم تعد له الصفة لتسليم تواصل كرائية وما يؤكد ذلك هو أن المستأنف عليه يتوفر فقط على وصل كرائي واحد ومؤرخ بتاريخ لاحق سواء للحكم أو لمقال التعرض والمحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تكن على صواب لما أخذت بالوصل المدلى به واعتبرت أن آخر وصل كرائي يفيد أن الأداء السابق قد وقع دون أن تطلع على الوثائق المشار إليها أعلاه ولا نزاع في آن آخر وصل كرائي يعد بمثابة أداء للمدة السابقة طبقا لمقتضيات الفصل 253 من ق.ل.ع لكن في النازلة فإن المستأنف عليه أدى الكراء الى شخص ليست له الصفة لتسلم الكراء وهو عالم بالمالك الحقيقي الذي هو المستأنف منذ سنة 2012 وبذلك يكون التماطل ثابت في حقه لأن الأداء الجزئي لا ينفي حالة المظل مادام ان المدة المطالب بها في الإنذار تتراوح ما بين ابريل 2012 الى متم 2015/ 7 / 31 ويكون بذلك المستأنف قد عرض فقط جزءا من الكراء عن الشهور من ابريل 2015 إلى متم يوليو 2015 و أن العرض الكلي و الذي يتم داخل الأجل هو الذي يجعل من التماطل منتفيا وهو الشيء المنتفي في النازلة.

حيث ان الدفع بأنه كان على المستأنف ان يخبر المستأنف عليه بانتقال الملكية إليه هو دفع لا يرتكز على أساس على إعتبار أن حوالة التي يتحدث عنها المستأنف عليه يكون لها محل في الحالة التي يقوم فيها المكثري بتفويت أصله التجاري للغير لأن الحق في الكراء لا ينتقل الى المالك الجديد للأصل التجاري إلا بتبليغ حوالة الحق بصفة قانونية ورسمية لمالك العقار أعمالا لمقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع أما في النازلة فإن الأمر يتعلق بإعلام المكثري بالشراء فقط والمالك الجديد غير ملزم بالإعلام الرسمي المنصوص عليه في الفصل أعلاه وهو ما استقرت عليه قرارات محكمة النقض (قرار تحت عدد 545 / 2 صادر بتاريخ 10 / 10 / 2013 في ملف تجاري عدد 147 / 3 / 2 / 2012 جاء في : « حيث صح ما نعتة الوسيلة ذلك أن المحكمة اعترت بان الإنذار الذي بغلت به المطلوبة في النقض قد وجه لها من طرف تجهله ما دام لم تشعرها الطاعن بصفتها الجديدة و الحال أن الإنذار موضوع الدعوى ضمنته الطاعة التعريف بصفتها المالكة الجديدة للعقار المدعى فيه، و أدلت أثناء المسطرة بشهادة الملكية و هو ما يضيف على الطاعة الصفة في بعث الإنذار دون حاجة إعلام المكثري بانتقال ملكية العقار إليها مادام أن الأمر لا يتعلق بحوالة الحق وإنما بالخلف الخاص، و بانتقال الحق في الكراء و الحقوق المترتبة من عقد الكراء إلى صاحب المصلحة و الصفة فيه بشكل قانوني و مباشر ولا يتطلب الأمر أي تبليغ خلافا لما اعتمدته المحكمة في قرارها بل إنه بمجرد إبرام عقد الشراء تنتقل صفة المكري الى المشتري بإعتباره خلفا خاصا الأمر الذي يبين منه أن إعتداد المحكمة القواعد في حوالة الحقوق الواردة بالمادة 195 من ق ل ع فاسدا التعليل و فاقتا للأساس القانوني »

حيث أنه تبعا لكل ما ذكر أعلاه يكون التماطل قائما و يشكل سببا خطيرا و مشروعا بمفهوم المادة 11 من ظهير 55 / 5 / 24 و موجبا للإفراغ مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار والإفراغ ورفض بطلان الإنذار.

حيث أنه بخصوص الأداء فإن هذه المحكمة استبعدت الوصل الكرائي المدلى به لأنه صادر عن المكري السابق عبد السلام (غ) الذي توصل بكراء من المكثري الذي كان عالما بأنه لم يعد مالكا أو شريكا في العقار مما يتحمل معه مسؤولية فعله وبالتالي يكون الأداء كأنه لم يكن ولذا فإن المستأنف محق في طلب أداء الكراء من ابريل 2012 الى متم فبراير 2016 حسب السومة الكرائية المحددة من طرف المكثري التي هي 1400 درهم شاملة للنظافة لأن القول قول المكثري وجب فيه مبلغ 6020 درهم بما فيها واجبات الكراء المضمنة بالإنذار والمقال الافتتاحي ونظرا لثبوت التماطل فإنه يتعين تحديد التعويض عنه في إطار السلطة التقديرية في مبلغ 1500 درهم.

حيث إن طاب الغرامة التهديدية ليس له ما يبرره لأن الأمر لا يتعلق بالقيام بعمل أو الامتناع عن القيام به مما يتعين معه رد الطلب.

وفي الطلب الإضافي:

حيث أن الطلب يهدف إلى الحكم على المستأنف عليه بأدائه كراء المدة من ابريل 2016 الى متم يوليو 2016.

حيث أن الطلب الإضافي هو ناتج عن الطلب الأصلي عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق.

حيث أنه لا يوجد في الملف ما يفيد إبراء ذمة المستأنف عليه من الأكرية الإضافية المطالب بها مما يتعين معه

الاستجابة للطلب في حدود السومة اعلاه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف و المقال الإضافي.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض بطلان الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 14 / 7 / 2015 و بالمصادقة عليه و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الذي هو عبارة عن مرآب من البناية رقم 9 (...) – بوركون – البيضاء وبأدائه للمستأنف مبلغ 57400 درهم كراء المدة من أبريل 2012 الى متم فبراير 2016 وتعويض قدره 1500 درهم ورفض ما عدا ذلك وتحميل المستأنف عليه الصائر بالنسبة.

و في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنف مبلغ 7000 درهم كراء المدة من مارس الى يوليوز 2016 حسب سومة قدرها 1400 درهم شهريا شاملة لواجب النظافة وتحميل المستأنف علي الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.