

Bail commercial : la sommation de payer adressée par le nouvel acquéreur établit la connaissance du preneur et justifie la résiliation du bail pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56043	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3796
Date de décision 20240710	N° de dossier 2023/8219/4421	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble, Sommation de payer, Résiliation pour défaut de paiement, Prescription quinquennale, Nouveau bailleur, Notification au preneur, Expulsion, Connaissance du preneur, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés. L'appelant soutenait que le défaut de notification formelle de la cession du bien loué, conformément aux dispositions régissant la cession de créance, viciait la sommation de payer et faisait obstacle à la caractérisation du manquement contractuel. Il soulevait subsidiairement la prescription quinquennale d'une partie de la créance locative. La cour d'appel de commerce écarte le moyen principal en retenant que la sommation de payer, émanant du nouveau propriétaire et régulièrement signifiée au preneur, vaut mise en demeure et l'informe suffisamment de l'identité du nouveau créancier. Dès lors, en s'abstenant de régler les loyers dans le délai imparti après cette sommation, le preneur a commis un manquement justifiant la résiliation du bail. La cour fait en revanche droit au moyen tiré de la prescription quinquennale et procède à une nouvelle liquidation de l'arriéré locatif en ne retenant que les loyers échus dans les cinq années précédant la date de la sommation. Le jugement est donc confirmé dans son principe s'agissant de la résiliation et de l'expulsion, mais réformé quant au montant de la condamnation pécuniaire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد المومن (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/11/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1384 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/04/2023 في الملف عدد 1457/8207/2022 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع : بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه عبد المومن (ب.) بتاريخ 0832022 و فسخ عقد الكراء الرابط بينه و بين المدعية و تبعا لذلك إفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بحي النهضة 2 رقم 58 تيفلت و بأدائه لفائدة المدعية فاطمة (ب.) مبلغ 47.332.00 درهم الذي يمثل واجبات كراء المحل عن المدة من 1062013 إلى متم فبراير 2022 مع النفاذ المعجل بخصوص هذا المبلغ و تحديد الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الأداء و تحميل المدعى عليها الصائر، و رفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث ان الثابت من طي التبليغ ان المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 16/05/2023 و بادر الى استئنافه بتاريخ 01/06/2023 مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدما داخل الاجل القانوني و باعتبار المقال الاستثنائي جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي عرضت خلاله أن المدعى عليه يكتري منها المحل للحلاقة بحي النهضة 2 رقم 58 تيفلت بسومة شهرية قدرها 500 درهم و انه تخلف عن اداء واجبات لكراء رغم إنذاره الذي توصل به بتاريخ 0832022، لأجله تلتمس الحكم عليه بأدائه لها واجبات الكراء عن 1062013 إلى متم فبراير 2022 بما مجموعه 47332 درهم و فسخ عقد الكراء للتماطل و إفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بالعنوان أعلاه هو او من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع قابلة للتجديد و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر. و أرفق المقال بإنذار و محضر تبليغه وشهادة ملكية.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه و الذي اكد من خلاله أنه لا تربطه أية علاقة بالمدعية، و أن المحل المدعى فيه السيد ادريس (ب.) كما هو موضح من عقد الكراء المؤرخ في 1382001 و المرفق بالملف نسخة منه، و ان الثابت قانونا أن حق الكراء تجاه الغير لا ينتقل للمالك الجديد إلا بتبليغ حوالة الحق له تبليغا رسميا أو قبوله إياها في محرر ثابت التاريخ طبقا للفصل 196 من ق. ل . ع ، و ان المدعية بذلك لم تكتسب بعد صفة المكزية و يظل العارض ملتزما تجاه المالك السابق، و لا علاقة له بالمدعية ملتصا الحكم بعدم قبول الدعوى او رفضها. مرفقا مذكرته بصورة مصادق عليها من عقد كراء و صورة من تنازل عن دعوى سابقة.

و بناء على تعقيب نائب المدعية، أكد من خلاله انها اشترت المنزل المتواجد به المحل بتاريخ 10122007 العقد التوثيقي ، و ان العقد المبرم بين المدعى عليه و المالك الأصلي تم بتاريخ 1382001، و انها عند شراء المنزل أجرت وكالة لزوجها حسن (ع.) خولتها بموجبها القيام مقامها بقبض الكراء و الإبراء بعض القبض غيرها، و ان المدعى عليه و منذ انتقال الملك إليها و هو يؤدي الكراء لزوجها

بصفته وكيلا عنها، إلى أن توقف بتاريخ وهو ما جعل العارضة لم تطالب بواجبات الكراء السابقة عن هذه المدة و التي تمتد إلى تاريخ شرائها لكون المدعى عليه كان يؤديها و كانت تسلم له وصولات الكراء، فضلا عن انه سبق للمدعى عليه ان تقدم بطلب عرض الكراء على وكيلها مما تبقى معه دفعه مجرد وسيلة للتملص الأداء، ملتزمة رد دفعه و الحكم وفق طلبها مرفقة مذكرتها بصورة وصل كراء عن يونيو ويوليوز 2011 و نسخة أمر مختلف و نسخة طبق الأصل لعقد الشراء و نسخة طبق الأصل لوكالة.

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 ، إن الحكم الطعين لم يجعل لقضائه من أساس عندما جاء خارقا للقانون وما هو راسخ في عمل المحكمة ومستقر عليه في قضاء محكمة النقض، وهذا ما سيتشرف العارض ببسطه في نقطة فريدة وفق الآتي بيانه:

في خرق الحكم الطعين للقانون والعمل القضائي وفساد التعليل الموازي لانعدامه: ان الحكم الطعين فاته السداد عندما لم يتفطن لاحتيايل المستأنف عليها من أجل إفراغ العارض من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لو كان أعمل صحيح القانون وما هو راسخ في قضاء عدل المحكمة وقضاء محكمة النقض لاستقام قضاؤه على حكم القانون ، و جدير بالذكر بيان أن المستأنف عليها عمدت إلى التضليل من أجل إفراغ العارض ، وذلك بالاحتيايل عن طريق استغلال وضع سابق كان بمقتضاه يؤدي العارض للمكري السيد ادريس (ب.) واجبات الكراء بواسطة السيد حسن (ع.) الذي كان يشتغل لديه ومكلف من لدنه باستخلاص واجبات الكراء ، وإن العارض فوجئ بتاريخ 08/03/2022 بتوصله بإنذار من أجل أداء مبلغ 47.332,00 درهم من السيدة المسماة فاطمة (ب.) الذي لم يسبق له قط أن علم بحق لها على المحل المدعى فيه أو حتى سمع باسمها، وغني عن البيان أن سوء نية المستأنف عليها تبرز بجلاء من أن الإنذار لم يوجه باسم وكيلها المزعوم "حسن (ع.)" الذي كان يتعامل العارض على اساس أنه وكيل للمكري السيد ادريس (ب.) الذي يربطهما عقد كراء كتابي، والذي تشرف العارض بالإدلاء بهذا الأخير في المرحلة الابتدائية – رفقته كمرجع فوري – ، ولا هو ألمح إلى امكانية الأداء بين يدي حسن (ع.) حتى يمكن محاججة العارض بصفة المستأنف عليها كمالكة لها الحق في مطالبة العارض بواجبات الكراء رغم أنه لا تربطه معها أي علاقة كرائية ولا وجه له بخصوص ذلك أي اشعار ، و إن الحكم الطعين لو ارتكن إلى صحيح القانون واستهدى بما هو راسخ في قضاء عدل المحكمة وقضاء محكمة النقض لاتضح له وجه القضاء ، وأما الحكم على العارض بالتماطل في الأداء دون تبليغه رسميا بحوالة الحق إشعاره بأن المستأنف عليها هي المالكة للمحل الذي يكتريه سواء بشكل مستقل أو بالتزام مع توجيه الإنذار بالأداء فإن ذلك ينزل بالتعليل منزلة انعدامه للخرق الخطير للقانون وما استقر عليه قضاء فقهاء محكمة النقض والموضوع في نوازل مماثلة ، و إن من مبادئ القانون أن التفسير دائما يكون لصالح المدين ، وان عدالة المحكمة وهي الساهرة على الأمن القضائي للأشخاص في درجة الموضوع على فطنة وتبصر وإمام وعلم جامع مانع من أن يفوتها السداد في صحيح الواقع والقانون، أما بخصوص مطالبة العارض بمبلغ الكراء عن المدة الممتدة من تاريخ 2013/04/22 فإن العقل والمنطق لا يستسيغ سكوت المكري عن كامل هذه المدة، وأنها ليست إلا وسيلة لاستغلال الممارسة الشائعة المتمثلة في الأداء دون تسلم وصل سواء بالمدن الكبرى أو الصغرى كمدينة تيفلت مكان تواجد المحل المدعى فيه ، وتبعاً لذلك فالعارض طبقاً لما كفله له القانون وصورنا لحقوقه، يتمسك بالتقادم ليسقط تبعاً لذلك مبلغ 17.332 درهم الذي يرجع لأزيد عن خمس سنوات من جهة، ومن جهة أخرى يتمسك بإجراء بحث لتوجيه اليمين للسيد حسن (ع.) كشاهد على أنه لم يتسلم واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 2017/03/08 إلى 2021/09/01 وبصفته وكيلا عن المكري السيد ادريس (ب.) وليس المستأنف عليها فاطمة (ب.) ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا أساسا الغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وبعد التصدي رفض الطلب و احتياطا إجراء جلسة بحث لأداء السيد حسن (ع.) اليمين القانونية بعدم تسلمه العارض واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 2017/03/08 إلى 2021/09/01 وبصفته وكيلا عن المكري السيد ادريس (ب.) مع الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء العارض لمبلغ 17.332 درهم لسقوطه بالتقادم.

وارفق المقال بنسخة من الحكم الطعين مع طي التبليغ وعقد الكراء وقرار لمحكمة النقض.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/12/2023 جاء فيها انه ركز المستأنف أسباب استئنافه على علة كونه فوجئ بتوجيه الانذار له من قبل العارضة لأجل أداء الواجبات الكرائية المتخلدة في ذمته ابتداء من 10/06/2013 إلى متم فبراير 2022 بدعوى أنه لا تربطه و إياها أية علاقة كرائية بل انه كان يكتري المحل من مالكة الأصلي المسمى ادريس (ب.) كما هو مبين بعقد الكراء المؤرخ في 13/8/2001 متمسكا بكون حوالة الحق ينبغي تبليغها في محرر ثابت التاريخ ، ولكن أن العارضة اشترت المنزل المتواجد به المحل موضوع الدعوى بتاريخ 2007/12/10 ، في حين أن العقد المبرم بين المستأنف المالك الأصلي البائع للعارضة كان بتاريخ 2001/8/13 منذ انتقال الملك إليها و المستأنف الواجبات الكرائية لزوجها بصفته الوكيل عنها حسب الوكالة المدلى بها إلى أن توقف عن الأداء منذ 2013/6/10 ، حيث بادرت الى توجيه انذار اليه قصد الأداء بعدما استنفذت جميع الطرق الحبية ، و أن ما يؤكد أن المستأنف نفسه على علم بانتقال الملك إلى العارضة هو أدائه لواجب الكراء لوكيلها زوجها حسن (ع.) و مباشرته لدعوى عرض واجب الكراء لفائدة الوكيل عنها زوجها حسب نسخة الأمر المختلف المدلى بها و التي وردت الإشارة إليها في الحكم المستأنف الصفحة الثانية من خلال تعقيب العارضة على جواب المستأنف ، و أنه بأداء المستأنف لواجب الكراء مباشرة لوكيل العارضة منذ 2007 و تقديم لمقال مختلف لأجل العرض و الإيداع الذي سبق الإدلاء بنسخة من الأمر الصادر بشأنه، يجعل المستأنف على بينة من انتقال الملك إلى العارضة و بذلك لم يعد هناك موجبا لإشعاره بحوالة الحق بعد تحقق أدائه للكراء لها عن طريق وكيلها و عن طريق العرض و الإيداع حسب الأمر المختلف الصادر في الملف عدد 2015/1109/1462 ، و أن العارضة و لتنوير المحكمة بما يفند ما سبق الإشارة إليه و الذي يفند ما تمسك به المستأنف من عدم سلوك مسطرة حوالة الحق نسخة المقال المختلف المقدم من طرفه لأجل العرض و الإيداع لواجب الكراء عن الفترة الممتدة من 2015/7/10 إلى 2015/10/10 و الذي صدر بشأنه أمر تحت عدد 1462 في الملف عدد 2015/1109/1462 وذلك على وكيلها السيد حسن (ع.) حسب الوكالة رفقته ، فضلا عن وصلي الكراء الذي سبق تسليمها للمستأنف عن شهري يونيو 2011 و كذا شهر نوفمبر 2011 و اللذان يؤكدان بدورهما كون المستأنف على بينة بأن العارضة هي صاحبة الملك ، و أن الحكم الابتدائي المطعون فيه قد أجاز ابتدائيا على النقط المثارة من خلال المقال الاستئنافي وهو بخلاف ما ذهب اليه المستأنف ، فقد علل ما قضى به التعليل الكافي و الوافي مما يناسب معه القضاء بتأييده، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على مذكرة تأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 14/02/2024 جاء فيها ان ما أدلت به المستأنف عليها يقوم حجة عليها لا لها ، واذ أن كل أوراق الملف بما فيها ما استظهرت به المستأنف عليها لا تفيد مطلقا علم العارض بصفة المستأنف عليها المدعية بتوجيه انذار له بالأداء تحت طائلة الافراغ ، وما يعدم أي ثقة في انذار المستأنف عليها الموجه للعارضة بصفقتها مكترية هي مطالبته بأداء واجبات الكراء من سنة 2013، و إن حكم صحيح القانون كما هو عليه قضاء المحكمة وقضاء حكماء محكمة النقض يقتضي تبليغ حوالة الحق وقت تفويت عقار لمالك جديد وأشفاع الانذار بالأداء بحوالة الحق وإلا من سيحمي المكتري من افتراء الغير من مطالبته بأداء واجبات الكراء رغم أن لا صفة له، ملتمة تأكيد المقال الاستئنافي للعارض لاتفاقه وصحيح القانون

وبناء على القرار التمهيدي عدد 158 الصادر بتاريخ 03/06/2024 القاضي باجراء بحث

وبناء على ما راج بجلسة البحث كما هو مضمن بمحضر الجلسات

وبناء على مذكرة مستنتجات المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 26/06/2024 جاء فيها إن المستأنف عليها أقرت بأنها لم تبلغ العارض بحوالة الحق. أما ما ساقته بخصوص وجود شهود على تبليغه بحوالة الحق شفاهة، فإنه علاوة على أنه أمر مستبعد فإن القانون لا يعتد به ، و بذلك يكون وجه القضاء قد تجلى في الدعوى بان العارض لا يعتبر متماطلا في نظرا القانون لأنه توصل بانذار للأداء من غير الشخص الذي يربطه معه عقد كتابي ولاسيما أن المدة المطالبة بها مدة كيدية مالا يمكن السكوت عليها ، ملتمة بمقاله الاستئنافي

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/06/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/07/2024.

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لإعدامه على اعتبار انه فوجئ بتوصله بانذار من المستأنف عليها التي لم يسبق له قط ان علم بكونها مالكة المحل او سمع باسمها وانه ظل يؤدي الكراء للسيد حسن (ع.) بصفته وكيلًا عن المالك ادريس (ب.) وانه لم يبلغ بحوالة الحق كما انه يوجه اليمين الحاسمة للسيد حسن (ع.) بوصفه وكيلًا عن المكري ادريس (ب.) وليس المستأنف عليها فاطمة (ب.).

وحيث انه وتفعيلا للأثر الناشر للإستئناف امرت هذه المحكمة تمهيديا باجراء بحث للوقوف على جدية الدفع المثارة في عريضة الإستئناف والذي حضره طرفي الدعوى كما حضر وكيل المكري المستأنف عليها وصرحت هذه الاخيرة خلال جلسة البحث انه بمجرد شرائها للعقار في نونبر 2007 انجزت وكالة لزوجها الحسن (ع.) قصد النيابة عنها في قبض الكراء وذلك منذ بداية 2008 وبخصوص واقعة علم المكري بانتقال الملكية اليها صرحت بأنها تلقت تدخلات من بعض الجيران تفيد رغبة المكري (المستأنف) في الإفراغ مقابل تعويض معين مما يفيد علمه بذلك وانه لم يسبق لها ان التقت به مباشرة واعلمته بصفقتها في حين صرح المستأنف بكونه يجهل واقعة انتقال الملكية للمستأنف عليها التي لم تتم الا من تاريخ تبليغه بالإنذار الحالي موضوع نازلة الحال وانه يعلم بوفاة المالك السابق ادريس (ب.) وان ابن هذا الأخير المسمى لحسن (ب.) هو الذي عرفه بالسيد حسن (ع.) الذي ظل يؤدي اليه الكراء وتمسك بتوجيه اليمين اليه وقد حضر السيد (ع.) وقام باداء اليمين القانونية على النحو التالي " اقسم بالله العظيم انني لم أتسلم أي درهم يتعلق بواجبات الكراء عن المدة من 08/03/2017 الى 1/9/2021 من السيد عبد المومن (ب.) بخصوص المحل موضوع الدعوى " حسب المضمن بمحضر البحث طي الملف .

حيث ان الثابت بمطالعة اوراق الملف ومجريات جلسة البحث ان الطاعن كان يؤدي واجبات الكراء لفائدة وكيل المستأنف عليها السيد حسن (ع.) حسب وصولات الكراء المدلى بها واجراءات العرض العيني وانه بعد توصله بالإنذار الحالي في 08/03/2022 من المستأنف عليها شخصيا لم يبادر الى تبرئة ذمته من الأكرية المطلوبة سواء لفائدة باعثة الإنذار او وكيلها حسن (ع.) الذي كان يتم الأداء باسمه ولفائدة المكري المستأنف عليها وان ما تمسك به الطاعن من عدم علمه بواقعة انتقال الملكية للمستأنف عليها يفنده توصله القانوني بالإنذار الحالي موضوع الدعوى والموجه اليه من المالكة التي منحتها فيه اجلا قانونيا كافيا لتبرئة ذمته مما تكون معه واقعة العلم بانتقال الملكية للمستأنف عليها ثابتة في حقه ولا يسعفه في ذلك التحجج بتسليم الكراء الى السيد حسن (ع.) الذي حضر بدوره بجلسة البحث وادى اليمين القانونية على عدم تسلمه كراء المدة المطلوبة مما تبقى معه واقعة المطل قائمة في حق المكري المستأنف ويكون طلب الإفراغ مبررا حسب ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه عن صواب مما يستوجب تأييده في ذلك

حيث انه و من جهة اخرى و بخصوص الشق المتعلق بالاداء للاكرية المطلوبة و المحكوم بها ابتدائيا عن المدة من يونيو 2013 الى فبراير 2022 فقد تبين صحة الدفع المثار بشأن تقادم جزء من هذه المدة بالنظر لتاريخ تبليغ الانذار الحالي في 8/3/2022 لتكون المدة المستحقة هي المتراوحة ما بين 8/3/2017 الى متم فبراير 2022 وجب عنها مبلغ 30.000 درهم

حيث انه يتعين تبعا لذلك التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بجعل المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء محددًا في 30.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء محددًا في 30.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.