

Bail commercial : la sous-location n'est opposable au bailleur qu'à compter de la date de sa notification (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55129	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2709
Date de décision 20240516	N° de dossier 2023/8232/4365	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Tierce opposition, Sous-location, Rejet de la demande, Obligation d'information, Notification au bailleur, Loi 49-16, Inopposabilité de la sous-location, Droits du sous-locataire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en tierce opposition formé par un sous-locataire contre un arrêt prononçant l'expulsion du preneur principal, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité du contrat de sous-bail au propriétaire des lieux. L'opposante soutenait que son contrat de sous-location, régulièrement exécuté, faisait obstacle à la mesure d'expulsion ordonnée dans une instance à laquelle elle n'était pas partie.

La cour écarte ce moyen en retenant que le contrat de sous-location, bien que valable entre le preneur principal et le sous-locataire, demeure inopposable au bailleur. Elle rappelle, au visa de l'article 24 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, que la sous-location ne produit d'effets à l'égard du propriétaire qu'à compter de la date à laquelle il en a été dûment informé.

Faute pour la tierce opposante de justifier de l'accomplissement de cette formalité substantielle, ses droits ne sauraient primer sur ceux du bailleur poursuivant l'exécution d'une décision d'expulsion. Le recours est par conséquent déclaré recevable en la forme mais rejeté au fond, avec condamnation de l'opposante à une amende civile.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ف.ك.ب. بواسطة نائبها بمقال تعرض الغير الخارج عن الخصومة مؤدى عنه بتاريخ 19/10/2023 تطعن بمقتضاه ضد القرار الاستئنافي عدد 1892 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/03/2023 في الملف عدد 2801/8206/2022 قضى بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة فتيحة (ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/03/2019 بمقال تعرض فيه أن المستأنفة كان يربطها بالسيدتين سعاد (ب.) وفيرانارديني عقد كراء بمقتضاه تستغل عقار السيدتين المذكورتين ، وبتاريخ 08/11/2018 أصبحت المستأنف عليها مالكة للعقار وحلت محلها في عقد الكراء وقد بلغت بذلك بتاريخ 28 فبراير 2019 إلا أنها رفضت التوصل بالإنداز والتمست الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المستأنفة هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من العقار موضوع النزاع تحت طائلة غرامة يومية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم عليها بأداء مبلغ 56.500.00 درهم واجبات كراء الفترة من 8 نونبر 2018 الى غاية شهر فبراير 2019 مع النفاذ المعجل وتحميل المستأنفة صائر الدعوى.

وحيث إنه بتاريخ 13/05/2019 صدر الحكم المذكور استأنفته الطاعنة شركة ب. بواسطة دفاعها والتي عرضت في مقالها الاستئنافي حول أسباب الطعن في اجراءات التبليغ أن الحكم المطعون فيه صدر غيابيا في حقها لوقوع التبليغ بغير عنوان مقرها الاجتماعي ذلك أن المستأنف عليها باشرت إندازها بالعنوان محل الكراء الكائن بشارع الحسن الثاني الحي الصناعي تمارة، وانها باعتبارها شركة ذات مسؤولية محدودة و مقرها الاجتماعي كائن بزقة الأرز مركز الأعمال 23 حي الرياض بالرباط حسب نموذج ج، وأن اجراءات التبليغ جاءت معيبة من عدة نواحي ، لأن المطعون ضدها على علم بعنوان مقرها الاجتماعي وتم توجيه الدعوى في مواجهتها بعنوان محل الكراء الذي هو عبارة عن مصنع لا شخصية معنوية له ولا يعتبر عنوان مقرها ،وان التبليغ تبعا لذلك مخالف للفصلين 38 و 522 من ق.م.م وقد استقر قضاء النقض المغربي على أن الاستدعاءات والتبليغات الموجهة لفروع ووكالات الشركات باطلة وغير منتجة لأي أثر لكون هذه الإجراءات يجب أن تتم في عنوان المقر الاجتماعي ، وحول البطلان المبني على خرق الفقرتين 5 و6 من الفصل 39 من ق.م.م نص المشرع في هاتين الفقرتين على ما يلي "إذا رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة، تسلم الاستدعاء أشير إلى ذلك في الشهادة و يعتبر الاستدعاء مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر من الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلم الاستدعاء"، وان الاستدعاء للجلسة خلال المرحلة الابتدائية وكذلك تبليغ الإنداز المباشر المطعون فيهما ارجعا بملاحظة الرفض من طرف نفس المستخدم الكائن بعنوان محل الكراء، فضلا عن كون تبليغ الاستدعاء للجلسة خلال المرحلة الابتدائية وكذلك تبليغ الإنداز المباشر قد تما في عنوان غير عنوان المقر الاجتماعي للمستأنفة ، فمن الثابت من الملاحظة المدرجة أن السيد (ف.) هو من رفض التوصل، والحال أن هذا الشخص ما هو إلا السائق الشخصي للبائعتين الأصليتين، وبالتالي لا صفة له أصلا في تسلم لا الاستدعاء ولا الإنداز المباشر حسب الفقرتين 5 و6 من الفصل 39 من ق.م.م لأن آثار الرفض تسري في مواجهة من له الصفة في التوصل بالاستدعاء او الحكم مما يجعل اجراءات التبليغ الخاصة بهما باطلة و غير منتجة لأي أثر مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى في الموضوع، وبخصوص أسباب الطعن بالاستئناف فإن الثابت قانونا أن الطعن بالاستئناف ينشر النزاع من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية وأن الحكم المطعون فيه صدر غيابيا في حقها مما يجعلها محقة في عرض أوجه دفاعها طبقا للقانون وأنه بالرجوع إلى نص الإنداز فهو يشمل فقط أجل الأداء و ليس أجل الإفراغ إذ بمقتضى المادة 26 من القانون 49/16 يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترتي إندازا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل وحدد الأجل في 15 يوما إذا كان الإنداز بسبب عدم أداء واجبات الكراء و الإنداز موضوع الدعوى لا يتضمن سوى

إنذارا بالاداء عن المدة من 8 نونبر 2018 إلى غاية شهر فبراير 2019، دون أن يتضمن أجل الإفراغ و بالتالي يبقى غير منتج لآثاره ، ملتزمة بخصوص بطلان إجراءات تبليغ الاستدعاء والإنذار القول بأنها جاءت خرقا للفصول 38 و39 و522 من ق.م.م وكذلك نموذج ج وترتيب الآثار على ذلك وبخصوص الاستئناف إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلب فسخ العلاقة الكرائية مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبتها بجلسة 18/09/2019 جاء فيها بخصوص الدفع المثار من قبل المستأنفة بخرق مقتضيات الفصل 522 من ق.م.م وكذا مقتضيات الفصولين 38 و39 من ذات القانون أنها احترمت بنود عقد الكراء إذ يتبين بالرجوع الى مقتضياته الفصل السابع منه أنه ينص بأن جميع الإجراءات المتعلقة بتطبيق مقتضيات عقد الكراء تكون بالنسبة للمستأنفة المحل المكروى وهو المكان الذي تمت فيه جميع الإجراءات المسطرية بداية من تبليغ الاشعار وكذا الإنذار و نهاية بتبليغ الحكم موضوع هذا الطعن وبالتالي لا مجال لمناقشة ما هو واضح و متفق عليه وبالتالي العقد شريعة المتعاقدين ولذلك وبخصوص الدفع ببطلان إجراءات التبليغ بدعوى أن السيد عبد الكريم (ف.) لا صفة له في التوصل واثباتا لسوء نية المستأنفة وتقاضيها بسوء نية ودفعها بدفوعات لا تتطابق ومعطيات النازلة تدلي للمحكمة بصورة من شهادة التسليم توصل بها مستخدم المستأنفة السيد عبد الكريم (ف.) والذي تنكره هذه الأخيرة وتزعم أن لا علاقة لها به، فالسيد عبد الكريم (ف.) سبق له أن توصل باستدعاء في قضية سابقة كانت بين المالكيتين السابقتين للعقار في مواجهة المستأنفة وأن هذه الأخيرة بعد توصلها بالاستدعاء المذكور الذي وقع على شهادة تسليم استدعائها مستخدمها السيد عبد الكريم (ف.) نصبت دفاعها لينوب عنها، فالمستأنفة طعن كذلك في صفة المستخدم الذي توصل بالإنذار وأنكرت علاقته بها وبعد انجاز محضر استجواب بخصوص الشخص المتوصل بالإنذار المسمى سفيان (أ.) فالشخص الذي كان متواجدا بمكتب الاستقبال هو السيد عبد الكريم (ف.) الذي طلب من المفوض القضائي الانتظار إلى أن ينادي على المسمى سفيان داخل الشركة رفقته صورة من المحضر الاستجوابي ، ولذلك فالسيد عبد الكريم (ف.) هو مستخدم المستأنفة دائم التواجد بمقر عمله ويصرح كل مرة أنه مستخدم المستأنفة سواء قبل شرائها للعقار كما هو واضح من شهادة التسليم والحكم المرفقتين صحبته المذكورين والخاصين بدعوى سابقة رفعتها المالكتان السابقتان للعقار أو بعده وبالتالي لا مجال لإنكار ما هو واضح وثابت بإقرار من المستخدم السيد عبد الكريم (ف.) وأن آخر إجراء قام به هذا الأخير باعتباره مستخدما لدى المستأنفة هو توصله بالحكم موضوع هذا الاستئناف والذي استأنفته المستأنفة بناء على طي التبليغ والحكم المتوصل به من طرف السيد عبد الكريم (ف.) رفقته صورة من شهادة التسليم موقعة من طرف هذا الأخير ، وبخصوص الدفع المثار من قبل المستأنفة والمتعلق بالأجل فإنه غير جدي إذ بالرجوع إلى مضمون الاشعار والاذنار سيتأكد للمحكمة أنه إنذار سليم وصحيح محترم لمقتضيات القانون 49/16 فالانذار نص على المدة المطالب بها بخصوص واجب الكراء نونبر إلى غاية نهاية شهر فبراير "الكراء يؤدي بداية كل شهر" إضافة إلى تنصيصه على أجل 15 يوما تحت طائلة رفع دعوى الأداء والإفراغ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبتها بجلسة 02/10/2019 جاء فيها بخصوص محل المخابرة مع المستأنفة أنها تؤكد أنه بتاريخ 04/09/2017 تم توقيع اتفاق ودي بين طرفي عقد الكراء يقضي بأن كافة المراسلات ستم بعنوان المقر الاجتماعي للشركة كما تمت الإشارة إليه بالمقال الاستئنافي، وأن المستأنفة تدلي بأصل هذا الاتفاق ملتزمة رد كافة دفوعات المستأنفة بهذا الخصوص والحكم وفق ما جاء في مقالها الاستئنافي وبخصوص الشخص الذي تسلم الاستدعاء فإن المستأنفة تؤكد كافة الدفوع الواردة بمقالها الإستئنافي خاصة الشق المتعلق بالتبليغ في المرحلة الابتدائية موضحة أن السيد عبد الكريم (ف.) لا يعمل لديها كمستخدم لا من الظاهر ولا من الباطن ، وأنه ما يؤكد هذا الدفع هو التصريح بالشرف الذي أرفقته المستأنفة بمذكرتها هاته و التي بمقتضاه تصرح السيدة سعاد (ب.) ان المدعو عبد الكريم (ف.) يعمل لديها كسائق و كذا التصريح بالشرف الصادر عن هذا الأخير الذي يصب في نفس الاتجاه، ملتزمة رد كافة دفوعات المستأنف عليها و الحكم وفق ما جاء في مقالها الإستئنافي.

وأدرجت القضية بجلسة بجلسة 09/10/2019 حضرها نائب المستأنفة وتخلف نائب المستأنف عليها عن الحضور وبلغ بنسخة من تعقيب نائبة المستأنفة المشار إليه أعلاه بكتابة ضبط هذه المحكمة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 23/10/2019 صدر على إثرها القرار الاستئنافي القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ للعلاقة الكرائية وإفراغ المستأنفة

من المحل موضوع الدعوى والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع تحميل المستأنف عليها الصائر والمطعون فيه بمقتضى قرار محكمة النقض المذكور أعلاه بعلته : "حيث انه بمقتضى المادة 26 من القانون رقم 16.49 < > المقتضى الذي يستفاد منه أن الأجل الواجب منحه للمكترى في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما، وبانصرام هذا الأجل وعدم أدائه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الإفراغ يكون التماطل ثابتا في حقه، ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكراة ومحكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي قضت بعدم قبول طلب إفراغ المطلوبة من المحل المكترى بعلته أن الإنذار موضوع الدعوى وإن تضمن أجل 15 يوما لأداء الكراء فإنه لم يتضمن أجل 15 يوما للإفراغ المنصوص عليه في المادة 26 من القانون 16-49، في حين أن الأمر في النازلة لا يقتضي منح المكترية أجلين الأول للأداء والثاني للإفراغ، وأن الأجل الواجب اعتباره للمطالبة بإفراغ المطلوبة المنصوص عليه في المادة 26 أعلاه هو 15 يوما من تاريخ التوصل بالإفراغ والذي بانصرامه يكون التماطل ثابتا في حقه، ويتحقق معه أيضا السبب الذي اعتمده الطاعنة للمطالبة بإفراغها فأتى بذلك قرارها خارقا للمقتضيات المحتج بخرقها مما يستوجب نقضه".

وحيث أدلت السيدة فتيحة (ب.) المستأنف عليها بمستنتاجاتها بعد النقض بجلسة 22/06/2022 عرضت فيها انه بمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 369 من ق م م : " إذا بتت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي احيل عليها الملف أن تتقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة"، وأن الإنذار الموجه إلى المستأنفة واضح وجلي ولا يستلزم أي تأويل أو تفسير، فالمستأنف عليها ذكرت السبب و هو أداء الكراء المتخلد والذي يفرض عقد الكراء أن يؤدي بداية كل شهر ومنحت المكترية أجل 15 يوما لتحرير ذمتها تحت طائلة رفع دعوى الأداء والإفراغ. وبعد هذه الصيغة فالإنذار صحيح ومطابق للقانون وينتج كل آثاره القانونية، إذ نص على السبب والأجل والإفراغ في حالة عدم الأداء، وأن ما قضى به الحكم الابتدائي من فسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليها في محله ومطابق للقانون ويتعين تأييده، ملتزمة لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف، فيما قضى به من فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 26/06/2012 وبإفراغ شركة ب. الصناعة من العقار الكائن بالرقم 205 شارع الحسن الثاني الحي الصناعي تماره هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، وتحميلها الصائر، و رد الاستئناف وتحميلها الصائر. وأدلت بشهادة التسليم المتعلقة بالمستأنفة وشهادة التسليم المتعلقة بدفاعها.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثيقة المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة 05/10/2022 ادلى من خلالها بشهادة التسليم والاستدعاء الخاص بالمستأنفة تفيد عدم تواجدها بالعنوان الوارد في شهادة التسليم رغم ان العنوان المذكور هو نفس العنوان المضمن في مقالها الاستئنافي، ملتزمة ترتيب الأثر القانوني على ذلك.

وحيث أدلت الأستاذة الشعشوشي بمذكرة مرفقة بوثائق بجلسة 18/01/2023 تدلي من خلالها باخبار بالتنازل عن النيابة ومرجع البريد المضمون الذي مفاده ان الشركة المستأنفة لا تقطن بالعنوان الموضح ملتزمة ضم هذه الوثيقة للملف.

وبتاريخ 15/03/2023 صدر القرار الاستئنافي موضوع الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة.

أسباب تعرض الغير الخارج عن الخصومة

حيث جاء في أسباب التعرض أن الطالبة أبرمت عقد كراء مع شركة ب. بقصد استغلال المحل الكائن بالرقم 205 شارع الحسن الثاني تماره بسومة كرائية شهرية قدرها 11,500 درهم مع ضمانته 23.000 درهم تسلمتها المكترية مسبقا، وأن هذا المحل تستغله الطالبة كمقر اجتماعي ومخزن لسلعها على اعتبار أن نشاطها التجاري يتمثل في استيراد مواد التجميل والنظافة وذلك في حدود مساحة 324 مربع وانها كانت ولا زالت تؤدي الكراء بصفة منتظمة وبدون توقف، وتفاجئت بتاريخ 17/10/2023 بمأمور إجراءات التنفيذ يبلغها بإشعار بالقوة العمومية في الملف التنفيذي عدد 189/8512/2023 المفتوح لدى المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط. وأنها لم تكن طرفا في نازلة الحكم المراد تنفيذه ولم تبلغ به بالرغم من انها تستغل المحل موضوع المسطرة عن طريق الكراء وتؤدي السومة الكرائية بانتظام بل أكثر من ذلك ان مقرها الاجتماعي يوجد به حسب الثابت من سجلها التجاري وبما ان مسطرة الإفراغ تمس بحقوقها، فانه في

إطار مقتضيات الفصلين 303 و304 من قانون المسطرة المدنية يكون للطالبة الحق في ان تتقدم بالطعن بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة ضد القرار موضوع مسطرة التنفيذ المذكور، وان تلتزم بإرجاع الأمور الى نصابها وذلك بإلغاء القرار الاستثنائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 09/05/2024 تخلف نائب المتعرضة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 16/05/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يرمي الطلب الى الحكم وفق ما سطر أعلاه.

حيث أسست الطاعنة تعرضها تعرض الغير الخارج عن الخصومة على كونها اكرتت المحل موضوع دعوى الافراغ من شركة ب. وأصبحت مكترية للمحل وتؤدي واجباته بصفة منتظمة .

وحيث انه بالرجوع الى عقد الكراء المستند عليه في دعوى التعرض هاته يتبين انه يجمع بين شركة ب. كمكترية والمتعرضة كمكترية أي كراء من الباطن ما دامت المكترية الاصلية مالكة المحل هي المتعرض ضدها فتيحة (ب.).وانه اذا كان يجوز للمكترى ان يؤجر للغير المحل المكترى كلا او بعضا فان ذلك رهين باخبار المكري بهذا الكراء تحت طائلة عدم مواجهته به استندا الى مقتضيات المادة 24 من قانون 16/49 التي تنص على انه "يجوز للمكترى ان يؤجر للغير المحل المكترى كلا او بعضا ما لم ينص العقد على خلاف ذلك وتبقى العلاقة قائمة بين المكري و المكترى الأصلي ولا يكون لهذا الكراء أي اثر تجاه المكري الا من تاريخ اخباره به." ومادام انه ليس بالملف ما يفيد اخبار المكترية الاصلية بعقد الكراء من الباطن فانه لا يرتب أي اثر في مواجهة مالكة العقار.

وحيث يتبين مما سبق أن الطلب غير مؤسس ويتعين التصريح برفضه مع تحميل رافعته الصائر.

وحيث يتعين الحكم على الطالبة بغرامة نافذة قدرها 300 درهم لفائدة الخزينة العامة تستخلص من المبلغ المودع بكتابة الضبط.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الطلب.

في الموضوع : برفضه وتحميل رافعته الصائر والحكم عليها بغرامة نافذة قدرها 300 درهم لفائدة الخزينة العامة تستخلص من المبلغ المودع بكتابة الضبط.