

Bail commercial : L'action en paiement des loyers et en expulsion est valablement engagée par les bailleurs sur la base d'un congé régulier (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53042	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 124/2
Date de décision 20150212	N° de dossier 2013/2/3/1134	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Recevabilité de l'action, Qualité à agir, Non-paiement des loyers, Loyer, Locataire, Expulsion, Congé, Commandement de payer, Bailleur, Bail commercial, Action en paiement, acte introductif d'instance	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour confirmer un jugement prononçant l'expulsion d'un locataire commercial pour défaut de paiement des loyers, retient que la qualité à agir des bailleurs découle du contrat de bail liant les parties, rendant surabondants les motifs relatifs au titre de propriété. Ayant également constaté que l'identité des bailleurs était suffisamment précisée dans l'acte introductif d'instance pour écarter tout risque de confusion et que le congé, fondé sur un commandement de payer délivré en application des articles 6 et 27 du dahir du 24 mai 1955 sur autorisation du président du tribunal, était régulier, elle en déduit légalement que l'action en paiement et en expulsion est fondée.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعى عليهم – المطلوبين – تقدموا بمقال افتتاحي بتاريخ 2010/11/08 أمام

المحكمة التجارية بالرباط يعرضون فيه أنهم يكرون للمدعى عليه المحل الكائن ب(ب...) مقابل مشاهرة قدرها 2250 درهم، وأنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء من 2002/7/1 الى 2005/7/1 بما قدره 72.200 درهم ومبالغ أخرى حسب سومة قدرها 2700 درهم بمبلغ 97.200 درهم والكراء من 2008/08/01 إلى 2009/05/01 بمبلغ 27.000 درهم، وأنه تم انذاره دون جدوى، والتمسوا الحكم عليه بأدائه واجبات الكراء بمبلغ 197100 درهم تبعا للإندارين المؤرخين في 2008/12/05 و 2009/09/03 وضريبة النظافة عن نفس المدة بمبلغ 19170 درهم وافراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع ، وبتاريخ 2011/09/27 تقدم كل من عبد الكريم (أ.) و خليل محمد (ب.) والسعدية (ب.) بمقال التدخل الارادي يعرضون من خلاله أنه بعد أن سجلوا بالمحافظة العقارية كمالكين للعقار عدد 38/938 بما فيه المحل التجاري المتنازع فيه فإن العلاقة الكرائية أصبحت بينهم وبين الشركة ولا علاقة للمدعين بها وفق ما أشار اليه الحكم المؤرخ في 2006/02/08، والتمسوا رفض الطلب . وبعد تبادل المذكرات وانتهاء الاجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما قضى بأداء السيد لحسن (ع.) لفائدة ورثة الهف (خ.) مبلغ 27000 درهم المقابل لواجبات كراء المحل الكائن ب(ب...) عن المدة الممتدة من 2008/8/1 الى 2009/5/1 وافراغ المحل ورفض باقي الطلبات ، وفي طلب التدخل بعدم قبوله استأنفه الطالب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلته الفريدة عدم الارتكاز على أساس قانوني.

من حيث أن المحكمة صرحت بأن الرسم العقاري رقم 38/938 استخراج من الرسم العقاري الأم الذي لازال من ق م م الزم ذكر الأسماء العائلية والشخصية وصفة ومهنة وموطن وإقامة المدعى والمدعى عليه في حين مقال المطلوبين لا يحمل الا الاسم الشخصي وبدون عنوان والمحكمة ردت على هذا الدفع بأن المقال مقبول شكلا دون ذكر السبب. كما أنها أوردت في تعليها بأن الورثة يحملون الاسم العائلي الموروثهم باستثناء فاطنة (أ.) وبأنهم اختاروا موطنهم بعنوان دفاعهم وهو تعليق ناقص ومخالف للمقتضيات اعلاه . كما أنه اثار بأن الدعوى تتعلق بأداء واجب كراء أشهر سبق المطالبة بها أمام المحكمة الابتدائية وكانت موضوع أمرين، وأن الانذار الذي أسست عليه الدعوى انذار عادي صادر عن المفوض القضائي دون الحصول على اذن بتوجيهه والمحكمة أوردت في تعليها بأنه انذار في اطار الفصل 27 من ظ 55/5/24 والحال خلاف ذلك بدليل أنه بالرجوع الى مقال الدعوى يتضح انه لم يتحدث عن انذار في اطار الظهير المذكور والمحكمة لما اعتبرت الانذار مستوف لكافة الشروط القانونية لم تركز قرارها على أساس .

لكن بخصوص الصفة في إقامة الدعوى فإن المحكمة ثبت لها من أوراق الملف أن العلاقة الكرائية قائمة بين الطرفين ، وبالتالي فصفة المطلوبين في النقض في مقاضاة الطاعن من أجل اداء واجبات الكراء ووضع حد للعلاقة الكرائية مستمدة من عقد الكراء ويبقى ما تناولته الوسيلة بانتقاد تعليق المحكمة بخصوص الرسوم العقارية انصب على علل زائدة يستقيم القرار بدونها .

وبخصوص ما أثاره الطاعن من عدم قبول المقال لعدم بيان أسماء المدعين العائلية وموطنهم فإن المحكمة اتضح لها من المقال أن المدعين هم ورثة الهف (خ.) ، وأن الورثة يحملون الاسم العائلي لموروثهم باستثناء المسماة فاطنة (أ.) ، وأنهم عينوا محل المخابرة معهم بمكتب محاميهم واعتبرت بأن هوية المدعين ذكرت بشكل لم يحصل معه لا لبس ولا غموض وردت دفع الطاعن .

وبالنسبة لما أثاره الطاعن بشأن بعض الواجبات الكرائية التي سبق المطالبة بها فإن محكمة أولى درجة لاحظت من أوراق الملف أن بعض الواجبات الكرائية كانت موضوع مطالبة بواسطة التصديق على انذارين وخصمت هذه الواجبات من المبالغ المطلوبة وقضت فقط بالباقي ومحكمة الاستئناف بتأييدها للحكم المستأنف تكون قد تبنت علله في هذا الشأن .

كما أن المحكمة لاحظت من أوراق الملف ان الانذار الذي أسست عليه الدعوى هو انذار في اطار الفصلين 6 و 27 من ظ 55/5/24 وان هذا الانذار جاء وفق الشروط المتطلبية قانونا وانه بلغ للطاعن بناء على امر من رئيس المحكمة التجارية بالرباط الصادر في 2009/5/12 أمر رقم 09/1883 ملف عدد 1860-1-2009 ردت ما تمسك به الطاعن فجاء قرارها على هذا النحو مركز على اساس وكان ما بالوسيلة بسائر فروعها غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطاعن الصائر .