

Bail commercial : Le locataire initial demeure redevable des loyers en l'absence de preuve de la cession du fonds de commerce (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56481	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4113
Date de décision 20240725	N° de dossier 2024/8219/2370	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement par un tiers, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Intervention volontaire, Expulsion, Confirmation du jugement, Cession du fonds de commerce, Bail commercial, Arriérés de loyers, Absence de preuve	
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, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité d'une prétendue cession de fonds de commerce au bailleur. Le tribunal de commerce avait condamné la société preneuse au paiement des arriérés locatifs et ordonné son expulsion. L'appelante soutenait s'être libérée de ses obligations en cédant son fonds à un tiers qui aurait directement réglé les loyers au bailleur. La cour retient cependant qu'en l'absence de toute preuve de ladite cession versée aux débats, la preneuse demeure l'unique débitrice des loyers au titre du contrat de bail. Faute pour cette dernière de justifier du paiement des sommes réclamées ou d'une résiliation amiable, ses obligations contractuelles subsistent. La cour écarte par ailleurs la demande de jonction d'instances comme ayant été présentée tardivement, après la mise en état du dossier. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م.إ. بمقال استئنافي بواسطة دافعها مؤدى عنه بتاريخ 01/04/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 552 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/02/2024 في الملف عدد 1968/8207/2023 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى وفي الموضوع: على المدعى عليها الأولى شركة م.إ. في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة المدعية محاسن (ي.) مبلغ 640.000,00 درهم عن واجبات كراء المدة المبتدئة من شهر دجنبر 2020 الى شهر يونيو 2023 وتعويض عن التماطل قدره 30.000,00 درهم، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليها الأولى تبعاً لذلك هي او من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالرقم 3 عمارة المنظر الجميل شارع الأمير مولاي عبد الله المحل رقم 3 الهرهورة تمارة وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات .

في الشكل :حيث بلغ الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 14/03/2024 وإستأنفته بالتاريخ المذكور أعلاه، و قدما لمقال الإستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا، فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بمقال بواسطة دافعها أمام المحكمة التجارية بالرباط وعرضت من خلاله، بأن المدعى عليها الأولى تكتري منها محل تجاري بسومة شهرية قدرها 20.000 درهم تمت الزيادة في مبلغها بموجب حكم قضائي لتصبح محددة في مبلغ 22.000 درهم، وانها تخلفت عن أدائها منذ دجنبر 2020 رغم توصلها بإنذار من أجل الأداء، وان المدعى عليها الثانية ضامنة لها لأداء الواجبات الكرائية، والتمست لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها الأولى بأدائها لها واجبات الكراء وقدرها 642.000 درهم عن المدة من شهر دجنبر 2020 الى شهر يونيو 2023 وتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم مع اعتبار المدعى عليها الثانية ضامنة لها في الأداء والزامها بذلك وفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليها الأولى هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى وتسليمها مفاتيحه وتحديد مدة الاكراه البدني للمدعى عليها الثانية في الأقصى وشمل الحكم بالإنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب المدعية وارفقها بانذارين، محضراخباري، محضر تبليغ، صورة عقد كراء، صورة شهادة ملكية، صورة حكم قضائي.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بكون الحكم المستأنف أورد تعليل قضائه بأن ملف القضية خالي مما يفيد براءة ذمة المدع عليها من الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة فقضت عليها بأداء الكراء وفق البيان المبين أعلاه، ودون الجواب والرد على ما أثاره المتدخل إراديا في الدعوى من انتفاء صفة المحكوم عليها في الدعوى، وبأن عقد الكراء المحتج به المفترض والمعمد لتقديم الدعوى لم يعد قائما، وبعد أن أدرج المتدخل إراديا في الدعوى وثائق ومستندات تبرر الحكم بعدم قبول الدعوى على الحالة، مسترسلة في محاولة تبرير منطوقها بأن عقد الكراء يتضمن كفالة محجوبة (ص.) لأداء الكراء ، وهو أمر مخالف للواقع وللحقيقة، ولا يتضمن العقد أي مقتضى بخصوص تلك الكفالة، فقضى على العارضة وعلى محجوبة (ص.) ككفيلة بأداء الكراء وفق البيان المشار إليه أعلاه. ويجدر بها أن تثير انتباه المحكمة بداية إلى أن الدعوى قدمت مختلة من الناحية الشكلية ومنذ البداية ولم يكن أي مبرر للحكم عليها بالأداء لعلها أنها غير معنية به. وانه بخصوص أداء الكراء فإن المتدخل إراديا في الدعوى أكد أن الكراء أدى بشكل منتظم بعضه كان على الجهة المكترية الأولى وقد أدت

المعنية بالأمر الكراء الواجب، ثم إنه أدى للمدعية مبالغ بتحويلات بنكية أنجزت لفائدتها من حسابه البنكي لدى البنك الشعبي، ومبالغ أخرى كانت قد توصلت بها من قبل المكترية السابقة بتحويلات بنكية من حسابها البنكي لدى التجاري وفا بنك. وان كان من بيان يستوجب توضيحه فلن يكون سوى اختلاط الحسابات وتحديد الجهة المعنية بالأداء تجاه الجهة الأخيرة مما يستدعي تحقيقا مدنيا يمكن أن تأمر به المحكمة بنجز بواسطة من تراه العدالة مفيدا لبلوغ الحقيقة واليقين، وهو الملتمس الذي كان قد التمس المتدخل إراديا في الدعوى، لغاية رفع اللبس عن اختلاط الأداء، وبلوغ الخلاصة المطلوبة بتحديد ما أدى وما بقي إن وجد، والحالة أن الوثائق التي أدرجها المعني بملف القضية تفيد حصول أداء الكراء كاملا. وأرفق المتدخل إراديا في الدعوى صحيفة مقاله الوثائق والمستندات المبررة لصحة وجدية موقفه، فكان يبتغي أن تحقق المحكمة في أمر ذلك الدفع بكل ما كان ممكنا ولازما من إجراء تراه مفيدا خاصة أن الجهات المعنية التمسست إجراء خبرة وإجراء بحث لرفع اللبس عن حقيقة الأداء.

وحيث سبق للجهة المستأنف عليها أن اقتحمت القضاء سابقا بنفس المطالب، ودون أن يستدعي إليها الطاعن كل ما في الأمر أنه اشعر من قبل البائعة له بجران إجراءات الدعوى، وتدخل إرادية في القضية انتهت بعدم قبول الطلب الأصلي لعل موضوعية يمكن أن تشكل قرينة بتطبيقه خصوص الدعوى الحالية، ويجعل أمر توافر شروط سبقية الفصل في الموضوع ثابتة عملا بالفصل 451 من ق.ل.ع، فقد أصدرت المحكمة التجارية بالرباط حكمها 3654 بتاريخ 30/11/2022 في الملف 1824/8207/2022 بعدم قبول طلب الجهة المستأنف عليها، غير أن العلة المتخذة من الحكم المذكور تجعل أمر الحسم في الموضوع بخصوص الحالة التي قدمت عليها الدعوى الحالية معرضة للرفض كما سيتجلى من المناقشة التي تلي هذا الدفاع الأولي في موضوع القضية وأنه بخصوص الحكم على الكفيلة محجوبة (ص.)، فإن الأمر لا أساس له فلا وجود لأي كفالة حسب عقد الكراء وقد يتعلق الأمر باختلاط حصل بخصوصه.

وان حاصل الموضوع أن عقد الكراء ابتداء بين المستأنف عليها محاسن (ي.) وطرف آخر هذا الأخير باع الأصل التجاري للمستأنفة التي حلت محل المكتري الأصلي وقبلت المستأنف عليها بها مكترية، وظلت تتوصل منها بواجبات الكراء إلى أن باعت هذه الأخيرة الأصل التجاري للمتدخل إراديا في الدعوى توفيق (ح.) الذي ظل يؤدي الكراء بانتظام بواسطة تحويلات بنكية وتارة بواسطة شيكات مسحوبة على حسابه لفائدة الجهة المكترية غير أن الحسابات اختلطت وبلغ ذلك الاختلال حدا جعل أمر رفعه بواسطة خبرة حسابية لتقييم عملية الأداء وهو الطلب الذي التمس المتدخل إراديا في الدعوى دون جواب المكترية.

وحيث أدرج بلف القضية واثق من قبيل صور شيكات وتحويلات بنكية تفيد أداء الكراء كاملا غير أن المكترية أحجمت عن الجواب، ولم ترد على ما تمسك به المتدخل إراديا بصفته حل محل المكترية السابقة ويكون بذلك قد برأ ذمته وذمة المالكة السابقة للأصل التجاري وان الموقف يستدعي تحقيقا تأمر به المحكمة للتأكد من حقيقة حصول الأداء. وانه بخصوص التدخل الإرادي في الدعوى المقدم من قبل المالك الجديد للأصل التجاري موضوع الدعوى فإن التعليل الوارد بالحكم المستأنف لا يقوم على أساس فهو لم يبين الوثائق التي لا تفيد انتقال ملكية الأصل التجاري، فقد أدلى المتدخل إراديا في الدعوى بوثائق من قبل السجل التجاري التحويلات البنكية التي تجرى من حسابه إلى حساب المستأنف عليها، ومن جهة ثانية فقد أدلى بصور من شيكات مسحوبة على حسابه البنكي لفائدة المكترية وان جميع تلك الوثائق تفيد ان المتدخل إراديا في الدعوى هو المالك الجديد للأصل التجاري خلافا لما اورده الحكم المستأنف من تعليل عام لا يمكن اعتباره الامر الذي يبرر الغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بعدم قبول الدعوى في مواجهة المستأنفة ورفضها.

وبجلسة 13/06/2024 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرض من خلالها بخصوص المغالطات التي أثارها المستأنفة في صلب مقالها الاستئنافي ذلك أن محكمة الاستئناف التجارية، وباطلاعها على الإثباتات التي استند إليها قضاة المحكمة التجاري في تعليلهم لما قضوا به في منطوق الحكم المستأنف، فسيثبت لها يقينا أن موقف المستأنفة مبني على الاحتيال والمغالطة وقد اعتمد رواية مفبركة طمعا في إقناع مجلس القضاء بوقائع غير صحيحة، وهو ما يتضح بجلاء تام من خلال الاطلاع على وقائع وأسباب المقال الاستئنافي ومقارنتها مع وقائع وحيثيات وتعليل الحكم المستأنف

وبناء عليه سيثبت للمحكمة أن ما أثارته المستأنف وتمسكت به في مقالها الاستئنافي موضوع ملف النازلة لا علاقة له إطلاقا بوقائع وحيثيات وتعليل الحكم المستأنف، وإنما يتعلق الأمر بوقائع وحيثيات وتعليل حكم آخر وهو الحكم الصادر بتاريخ 01/11/2023 في

الملف رقم 1967/8207/2023 والذي سبق الطعن فيه بالاستئناف بمقتضى نفس صيغة ومضمون مقال الاستئناف المودع بملف النازلة وهو الطعن الذي فتح له بهذه المحكمة الملف رقم 2024/8219/2369 (المستشار المقرر الأستاذ عبدالعزيز بشرا) وقد أدرج بحلسة 12/06/2024 وتم تأخيرها لجلسة 03/07/2024 لضم الملف التبليغي.

وبالرجوع إلى الوقائع الصحيحة والمسطرة التي بوشرت في النزاع الحالي أمام المحكمة التجارية بالرباط ، سيثبت للمحكمة أن المدعى عليهم تخلفوا عن الحضور رغم التوصل كما أمهل دفاع المدعى عليها الأولى (في شخص الأستاذ الأيوبي) بشكل كاف إلا أنه لم يدل بأي جواب. وبالتالي فإن كل ما ورد في مقالها من إبداعات لا أساس له من الصحة وهو ما يبرر التصريح برد الأسباب وتأييد الحكم المستأنف مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبجلسة 18/07/2024 ادلى نائب المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها ان المستأنف عليها محاسن (ي). تقدمت بمذكرة جوابية بجلسة 13/06/2024 دفعت فيها بعدم قبول الاستئناف لما أوردته من ادعاء مفاده ان لا علاقة للمقال الاستئنافي موضوع القضية بالحكم المستأنف فاستنتجت من ذلك دون وجه حق أن الاستئناف غير مقبول. وانه يستغرب من الدفع المتأخر بخصوص ذلك، فالتاب من المرفق بالمقال الاستئنافي ان الأمر يتعلق بالحكم عدد 552 الصادر بتاريخ 14/02/2024 في الملف 1968/8207/2023 قضى على العارضة شركة م.إ. في شخص ممثلها القانوني لفائدة المستأنف عليها محاسن (ي). مبلغ 640.000 درهم عن واجبات كراء المدة المبتدئة من شهر دجنبر 2020 إلى شهر يونيو 2023 وتعويض عن التماطل قدره 30.000 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليها الأولى تبعا لذلك هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالرقم 3 عمارة المنظر الجميل شارع الأمير مولاي عبد الله المحل رقم 3 الهرهوري تمارة وتحديد مدة الإكراه البدني في حدها الأدنى في حق المدعى عليها الثانية وشمول الحكم بالنفاد المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

وان الحكم المستأنف هو موضوع هذه القضية ولا أساس لما ورد في جواب المستأنف عليها القضية 1967/8207/2023، ووفق البيان المفصل في الكتابات المدرجة بملف القضية المذكورة. وإنه بعبارة أخرى فإن الجهة المستأنف عليها حاولت توجيه المستأنفة بتضمين مقالها ما ترغب فيه هي، فهي لم تبين أي مظهر من مظاهر عدم القبول، وإن كانت الحقيقة أن الدعوى موضوع هذه القضية مرتبطة بملف القضية المفتوح امام نفس المحكمة تحت رقم 2369/8219/2024 للمستشار المقرر السيد عبد العزيز بشرا، مدرج بجلسة 17/07/2024 ، وهو ما يقتضي ضم الملفين وإدراجهما على الأقل في نفس الجلسة لتراجع المحكمة حقيقة ما ترغب فيه الجهة المستأنف عليها من اختلاق ذلك اللبس، فالأمر يتعلق تبعا لذلك بمحليين تجاريين ملتصقين، وتم توجه الدعوى من المدعية المستأنف عليها بمقالين منفصلين صدر فيهما الحكمان المستأنفان موضوع الملفين المشار إليهما أعلاه، وبالتالي فإن حسن سير العدالة يقتضي ضمهما والبت فيهما بحكم واحد لارتباط أسباب الضم المقررة قانونا. وحيث إن ما أثير من قبلها لا أساس له لعل أن الأمر يتعلق بطعن واضح وفي حكم مدرج مرفقا بالمقال الاستئنافي وبوقائع واضحة أيضا الأمر الذي يجعل كل محاولة من المستأنف عليها اختلاق خلط حاولت إدراج بعض وقائع القضية الأولى مع القضية الثانية، والحال أن مقتضيات الحكم المستأنف والمقال الاستئنافي واضحة، الأمر الذي يبرر رد ما تمسكت به المستأنف عليها والحكم وفق المقال الاستئنافي للعارضة.

وانه من جهة أخرى فإن خلطا حصل للمستأنف عليها بخصوص تبليغ إجراءات الدعوى أمام محكمة البداية إلى دفاع الأطراف فأوردت خطأ أنها بلغت لدفاع المستأنفة علما أن هذه الأخيرة لم تجب ولم تكلف أحدا لينوب عنها خلال تلك المرحلة، بينما الدفاع الذي أشير إليه في نفس الجواب لا ينوب عن المستأنفة إنما ينوب عن المستأنف بحضورها، فالخلط حصل في اسم الدفاع الذي ناب او توصل، نتيجة ارتباك ورد في ديباجة الحكم المستأنف ، غير أن ذلك الارتباك لا يحول دون التأكد من اسم الدفاع الذي ينوب عن الأطراف خلال تلك المرحلة. وعن هذه العلة أيضا توجب إرجاع ملف القضية إلى المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط لتبت في القضية من جديد على ضوء الخطأ المادي الذي تسرب إلى ديباجته وقد أثر ذلك على الوصف أعطته المحكمة للحكم، من ثمة حرمتها من حق الدفاع على مصالحها وحقوقها تبعا لمبدأ التقاضي على درجتين، وهو من قبيل ما يمكن أن يثار تلقائيا من المحكمة لخرق حقوق الدفاع، وخرق قاعدة مسطرية جوهرية أضر بالمستأنفة كطرف في الدعوى.

وحيث إنه من جهة أخرى فإنها تلتزم بحفظ حقها في تقديم مذكرة مفصلة حول مصدر الخلط المختلق من قبل المستأنف عليها سعياً منها لتأكيد واقع حاولت فرضه وفق البيان المفصل بالمقال الاستئنافي وكتابات المدركة بملف القضية وان المستأنف عليها لم تجادل بجدية في موضوع ومضمون المقال الاستئنافي وما دفعته المستأنفة من أسباب ووسائل جادة تبرر إلغاء الحكم المستأنف وتؤكد العارضة مقالها الاستئنافي وتلتزم بالحكم وفقه، ولأجله تلتزم بالحكم وفق مقالها الاستئنافي وكتابات وإرجاع ملف القضية إلى المحكمة الابتدائية التجارية للبت فيه من جديد طبقاً للقانون وضم الملفين موضوع هذه القضية والملف عدد 2369/8219/2024 والبت فيهما بحكم واحد لتوافر شروط الضم.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 18/07/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزاً وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

وحيث إنه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من كون المتدخل إرادياً في الدعوى أكد أن الكراء أدي بشكل منتظم ، فإن الثابت من وثائق الملف أن العلاقة الكرائية تربط بين الطاعنة كمكترية و المستأنف عليها محاسن (ي). مصحح الإمضاء بتاريخ 29/06/2019 بسمه كرائية قدرها 20.000 درهم ، و أن المستأنف عليها إستصدرت حكماً عن المحكمة الابتدائية بتمارة عدد 390 بتاريخ 29/11/2022 في الملف عدد 297/1304/2022 قضى بالزيادة في السومة الكرائية إلى 22.000 درهم إبتداء من تاريخ 17/08/2022 مع أداء الفرق بين السومتين، و أن ما تمسكت به من كونها باعت المتدخل إرادياً في الدعوى الأصل التجاري فإنه لا دليل بوثائق الملف على ذلك ، و في غياب ما يفيد فسخ عقد الكراء أو أداء واجبات الكراء المطلوبة، يبقى ما أثير من قبلها من أسباب غير مؤسس قانوناً و يتعين ردها.

وحيث إن طلب الضم قدم بعد أضحيت القضية جاهزة للبت فيها مما يتعين معه عدم إعتبره، و تبعاً لذلك تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على الطاعنة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً، علنياً وحضورياً للمستأنفة و المستأنف عليها:

في الشكل: قبول الإستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة.