

**Bail commercial : le pacte de
préférence est inopposable au
nouvel acquéreur de l'immeuble
s'il n'a pas été inscrit sur le titre
foncier (CA. com. Casablanca
2019)**

Identification			
Ref 72282	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1981
Date de décision 20190429	N° de dossier 2019/8232/1484	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Tiers acquéreur, Relativité des contrats, Publicité foncière, Pacte de préférence, Opposabilité aux tiers, Obligations du bailleur, Inscription sur le titre foncier, Droit de préemption, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 229 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 65 - 67 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Non publiée	

Résumé en français

L'arrêt statue sur l'opposabilité au nouveau propriétaire d'un pacte de préférence stipulé dans un bail commercial. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande du locataire tendant à la réalisation forcée de la vente à son profit. L'appelant, cessionnaire du bail, soutenait que le pacte de préférence, en tant qu'accessoire du contrat de location, s'imposait à l'acquéreur de l'immeuble qui avait connaissance de l'existence du bail. La cour d'appel de commerce qualifie la clause de promesse unilatérale de vente, ou pacte de préférence, engageant uniquement le bailleur initial qui l'a consentie. Elle retient qu'une telle obligation n'est transmissible à l'acquéreur de l'immeuble qu'à la double condition que ce dernier l'ait expressément reprise à son compte dans l'acte d'acquisition et que, s'agissant d'un droit portant sur un immeuble immatriculé, le pacte ait été publié au titre foncier pour être opposable aux tiers. En l'absence de reprise expresse de l'engagement et de publication, le locataire ne peut exiger la réalisation de la vente à son profit ni obtenir la nullité de la vente consentie au tiers. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبةا بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/02/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10-10-2018 تحت عدد 8909 في الملف عدد 7787/8205/2018 و القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب و تحميل رافعته الصائر .

في الشكل

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف، وقامت بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة و وثائقها كما إنبنى عليه الحكم المستأنف و المقال الإستئنافي أن المستأنفة تقدمت بصفتها مدعية بواسطة نائبةا بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/06/2018 عرضت فيه أنها مكترية من عند شركة (ب. م. ت. ص.) التي حلت بالاقتناء محل المؤجرة السابقة شركة (أ. ت. م.) التي كانت قد حلت بالإدماج (Fusion) بدورها محل شركة (ت. ل. ن. ل. ك.) محلا تجاريا بالطابق التاسع رقم 28 ساحة [العنوان] الدار البيضاء مساحته 70 متر مربع الملك المسمى "(إ. 39)" موضوع الرسم العقاري عدد 69008/س. وان عقد الكراء الاصلي نص بفصله السابع أن المكتري له حق الأسبقية في ممارسة حق الأولوية في الاقتناء اذا ما قررت المالكة تفويت الملك المتعلق به للغير وأنها ملزمة بمقتضى الفصل السابع بإشعار المكتري بذلك وإخباره بالثمن المعروض عليها وتمكينه من اجل 15 يوما قصد ابداء رغبته في الشراء بالثمن المعروض عليها وتوابعه.و أن العقد الأصلي كان يربط شركة (ت. ل. ن. ل. ك.) بالمرحوم عبد العلي (م.) و انه قام ورثته طبقا لما تم الترخيص به في الفقرة السادسة من العقد بتفويت ايجار المحل المذكور للشركة العارضة بمقتضى عقد مؤرخ في 10 شتنبر 1990 و انه آل العقار للمدعى عليها شركة (ب. م. ت. ص.) التي اقتنته حسب العقد المؤرخ في 23/10/2017 دون اشعار المكتري بإمكانيته في حق ممارسة حق الأسبقية. و ان الالتزامات الواردة في عقد الايجار الاصلي قد انتقلت بحكم القانون و الفصل 229 من قلع الى المالكين على التوالي الى آخر مالكة وهي المدعى عليها كما انتقلت الحقوق كذلك من المكتري الاصلي الى المكترية الحالية وهي العارضة بحكم عقد التفويت.و أن الحقوق والواجبات كلها قد انتقلت لفائدة الأطراف و بقيت على عاتقهم .و أن الاشعار بالبيع لم يتم في أي وقت من الأوقات لفائدة المكتري.و أن المكترية الحالية الشركة (ش. م. م. م.) التي حلت محل المكتري الأصلي لها الحق في المطالبة من الاستفادة من حق الأسبقية من عقد الكراء الأصلي.و ان العارضة قامت بإجراء عرض ثمن الاقتناء الأصلي إلا أن البنك المدعى عليه رفض العرض لأجل ذلك تلتمس التصريح والحكم بأحقية العارضة من الاستفادة من حق الأسبقية المنصوص في الفصل السابع من عقد الكراء الأصلي. والحكم بإنجاز البيع لفائدة العارضة موضوع المحل التجاري الكائن بالطابق التاسع رقم 28 ساحة [العنوان] مساحته 70 متر مربع الملك المسمى "(إ. 40)" موضوع الرسم العقاري 69009/س مقابل ايداع مبلغ 770.000,00 درهم بكتابة الضبط لفائدة المدعى عليها وهو المبلغ الذي اقتنت به المحل المذكور حسب العقد المؤرخ في 23/10/2017 مع الاشهاد للعارضة انها مستعدة كذلك لإيداع المصاريف التابعة لهذا الاقتناء بصندوق المحكمة لفائدة المدعى عليها فور ادلائها بما يثبتها. الحكم على المدعى عليها بالصائر و الحكم بالتنفيذ المؤقت.و ارفقت المقال ب عقد كراء و عقد اقتناء و عقد بيع و محضر

و بعد جواب المدعى عليها و إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بكون الحكم المستأنف خالف الصواب لأن طلبها يستند إلى عقد الكراء الأصلي مع المرحوم علي (م.) و انه بالرجوع إلى العقد المذكور المبرم مع المالكة السابقة للعقار شركة (ت. ل. ن. ل. ك.) فإن المالكة رخصت للمرحوم علي (م.) بان يؤجر من الباطن للشركات التي يسيرها ومنها الشركة (ش. م. م. م.) و بعد وفاته قام ورثته ببيع الأصل التجاري المتعلق بالمحلين المؤجرين ل الشركة (ش. م. م. م.) في شخص ممثلها السيد بوبكر (ل.) و ان عقد شراء العقار من طرف المستأنف عليه يشير ان المشتري سيحوز العقار موضوع البيع مع اعتبار عقود الكراء المفصلة به حيث وقعت الإشارة إلى الرسم العقاري 69008/س (إ. 39) الطابق التاسع و كذلك الرسم العقاري عدد 69009/ (إ. 40) الطابق التاسع موضوع الإيجارين المبرمين مع السيد (م.) و أن المستأنف عليه عند إقتنائه للعقار كان على علم بالكراء المبرم مع المرحوم علي (م.) و مقتضيات عقودها مما يجعلها خاضعة لمقتضيات الفصل 229 من ق ل ع فتكون الإلتزامات الواردة في عقد الكراء الأصلي قد إنتقلت بحكم القانون إلى المالكين على التوالي إلى آخر مالك و هو المستأنف عليه كما إنتقلت إليه كذلك الحقوق من المكتري الأصلي إلى المكترية الحالية بحكم عقد التفويت ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بإنجاز البيع لفائدة الطاعنة موضوع المحل التجاري الكائن بالطابق التاسع رقم 28 ساحة [العنوان] مساحته 70 متر مربع الملك المسمى " (إ. 39)" موضوع الرسم العقاري 69008/س مقابل ايداع مبلغ 770.000,00 درهم بكتابة الضبط لفائدة المستأنف عليه وهو المبلغ الذي اقتنى به المحل المذكور حسب العقد المؤرخ في 23/10/2017 مع الاشهاد لها انها مستعدة كذلك لإيداع المصاريف التابعة لهذا الاقتناء بصندوق المحكمة لفائدة المستأنف عليه فور ادلائها بما يثبتها، و تحمليها الصائر. و ارفقت المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و أجاوبت المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 08-04-2019 بكون طلب الطاعنة مشوب بالغموض طالما أن المحكمة لا تبرم العقود و إنما تفصل في المنازعات و لا يمكن أن تلزم المحكمة او تحل محلهم في التعاقد و ان عقد بيع العارضة لازال قائما لم يقع بطلانه و لا يمكن إبرام عقد ينقل الملكية و العقد الآخر مازال قائما و أن الطاعنة حرفت وقائع عقد البيع لأنه لم يرد فيه قيد على ملكية هذا العقار و عبارة مراعاة عقود الكراء الواردة في عقد البيع هي حجة ضد المستأنفة و أن تلك العبارة تم إدراجها بعد إقرار حق انتقال الملكية للبنك من طرف البائعة بمجرد تسجيل البيع و الشرط المذكور يراد به الإبقاء على الوجود القانوني لعقد الكراء و ليس مراعاة حق الأولوية و من حيث إنتفاء الصفة فمطالب المستأنفة منحصرة في كونها إكترت من الباطن العقار المسمى (إ. 39) الحامل للرسم العقاري 69008/ من المكتري الأصلي السيد (م.) الذي سبق أن إكتره من شركة (ت. ل. ن. ل. ك.) معتبرا ان العقد الذي جمعه بهذه الأخيرة يتضمن شرط الأولوية في بيع العقار المذكور للسيد (م.) و ان شرط الأولوية ضمن بعقد الكراء المبرم بين المالكة الأصلية شركة (ت. ل. ن. ل. ك.) من جهة و المكتري الأصلي عبد العالي (م.) و على فرض انها خلف فإن من أخل بالشرط على فرض وجود هو شركة التامين المالكة الأصلية و ليس البنك المشتري و هو لاعلاقة له بالعقد الأصلي و لم يكن طرفا فيه و أن توجيه الدعوى في مواجهته يجعلها مقدمة في مواجهة من لا صفة له و من حيث نسبية العقود فإن البنك لم يكون طرفا في عقد الكراء الأصلي و العلم بوجود عقد كراء لا يخول للشخص الصفة أن يكون طرفا فيه و بالتالي فإن اي شرط من شأنه ان يمس بحق الملكية المقرر للبنك لا يمكن أن يضره طبقا للفصل 229 من ق ل ع و ان الحكم المستأنف جاء موافقا للصواب ثم إن شرط الأولوية كان مقررا للسيد عبد العالي (م.) بصفته الشخصية و ليس بصفته مكتري بدليل ان البند المذكور ذكره بالإسم و ليس بالصفة و ان الحقوق القائمة على الإعتبار الشخصي لا تنتقل إلى الغير و من حيث الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري فإن شرط الأولوية يورد قيда على انتقال ملكية عقار محفظ و لا يمكن مواجهة الغير به إلا إذا ورد في الرسم العقاري و أن الرسم العقاري موضوع النزاع رقم 69009/س لم يرد فيه ما يفيد الإشارة إلى شرط الأولوية و لا يمكن مواجهة البنك به إلا بعد تقييده بالرسم العقاري حسب الفصل 67 من نفس القانون ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف و ترك الصائر على عتق الطاعنة

وحيث أدرجت القضية بجلسة 22-04-2019 حضر نائبا الطرفان و الفي بالملف مذكرة تعقيبية لنائب المستأنفة ورد فيها بان شرط الأولوية وارد بعقد الشراء الذي تم تقييده بالرسم العقاري و تم التنصيص بالعقد على أنه على علم بعقد الإيجار و انها خلف خاص للسيد

عبد العلي (م.) و ان ما إدعاه البنك من تمييز بين إنتقال الحق و إنتقال الإلتزامات لا يستند إلى أي أساس ملتمسة الحكم وفق مقالها الإستئنافي تسلّم نائب المستشارف عليه نسخة منها و إلتمس اجلا. فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 29/04/2019.

محكمة الاستئناف

حيث إنه خلافا لما نعه الطاعن , فإن الثابت من عقد الكراء أن شركة (ل. ن. ل. ك.) المكرية السابقة , تعهدت بموجب الفصل السابع للمكثري , السابق السيد عبد العلي (م.) , بأن تمنحه حق الإسبقية إذا ما قررت بيع العقار المكثري , و ذلك بان تشعره بذلك خلال أجل 15 يوما , و يبقى له ممارسة خيار الشراء بإعلامها بذلك عن طريق رسالة صادرة عن موثق تفيد إيداع الثمن و المصاريف و إلا يبقى لها الحق في الموافقة النهائية على البيع لفائدة الغير .

و حيث إنه و لئن كانت الطاعنة قد حلت محل المكثري السابق السيد عبد العلي (م.) في كافة حقوقه و إلتزاماته المترتبة عن عقد الكراء . و بغض النظر عن كون الملف خال مما يفيد تنفيذ الطاعنة لإلتزامها . فإن ذلك الشرط المحتج به هو عبارة عن وعد بالترفضيل ملزم لجانب واحد تعهدت به المكرية السابقة و عبء الإخلال به يقع على عاتقها . و هو غير ملزم للمستأنف عليها التي إشترت العقار من المكرية السابقة طالما أن عقد شرائها لا يشير البتة و بشكل صريح إلى موافقتها على بنود ذلك الشرط و إلتزامها به و بما تترتب عنه من آثار. بل إن الملف خال مما يفيد إشهارة بالرسم العقاري المبيع حتى يتأتى الإحتجاج به تجاه الغير, و لا يخول البتة شفعة العقار من يدي الغير بعد تمام البيع و تسجيله بالرسم العقاري . و يبقى سبب الطعن مفتقرا للأساس القانوني و يتعين رده .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنة الصائر.