

**Bail commercial : le preneur
reste tenu au paiement des
loyers tant qu'un jugement
d'expropriation n'a pas été
prononcé (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 58747	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5612
Date de décision 20241114	N° de dossier 2024/8219/4515	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Transfert de propriété, Résiliation du bail, Qualité à agir du bailleur, Projet d'expropriation, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Expulsion, Expropriation pour cause d'utilité publique, Déclaration d'utilité publique, 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 et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la qualité à agir du bailleur dont l'immeuble faisait l'objet d'une procédure d'expropriation. L'appelant soutenait que le bailleur avait perdu sa qualité à agir du fait de cette procédure et contestait subsidiairement le décompte des loyers.

La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à agir en retenant que la simple inscription d'un projet d'expropriation sur le titre foncier ne suffit pas à transférer la propriété. Elle rappelle qu'en application de la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, seul un jugement judiciaire opère ce transfert, de sorte que le bailleur conserve sa qualité à agir tant qu'un tel jugement n'est pas intervenu.

La cour rejette également la demande d'expertise comptable, dès lors que le preneur ne produit aucun commencement de preuve de paiement des loyers réclamés. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم رشيد (ك.) و عبد الإله (ر.) بواسطة دفاعهما بمقال مؤدى عنه بتاريخ 07/08/2024، يستأنفان بمقتضاه الحكم عدد 5062 الصادر بتاريخ 24/04/2024 ملف عدد 13310/8219/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي "بأدائهما لفائدة المستأنف عليهما واجب كراء المحل التجاري الكائن ب 183 زنقة تافيلالت المدينة القديمة الدار البيضاء بحسب 26.800,00 درهم عن المدة من 01/01/2018 إلى 31/07/2023، وتعويض عن التماطل بمبلغ 2.500 درهم، و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 27/07/2023، وإفراغهما هما ومن يقوم مقامهما من المحل المذكور، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحديد الإكراه البدني في الأدنى في حقهما وتحميل المدعى عليهما الصائر ورفض الباقي".

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنان بلغا بالحكم المستأنف بتاريخ 23/07/2024 و بادرا إلى استئنافه بتاريخ 07/08/2024 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أنورثة مولاي ادريس (ر.) وورثة مولاي الحسن (ر.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/12/2023 عرضوا فيه أن مورثهم سبق له أن أكرى للمدعى عليهما الدكان التجاري المشار إليه بعنوانهما أعلاه من أجل استعماله كمختبر للتصوير بمشاهدة محددة في مبلغ 400,00 درهم بدون دخول رسم خدمات الجماعة، وأنهما توقفا عن أداء واجبات الكراء اعتبارا من فاتح يناير 2018 إلى غاية يوليوز 2023، فوجهوا إليهما إنذارا توصلوا به بتاريخ 27/07/2023 من أجل أداء الكراء الحال مع منحهما أجل 15 يوما من تاريخ التوصل من أجل الأداء، وأجل 15 يوما يبتدئ من انتهاء الأجل الأول قصد الإفراغ بسبب المظل دون جدوى، و التمسوا الحكم على المدعى عليهما بأداء مبلغ 26.800 درهم واجبات كراء المدة من يناير 2018 إلى متم شهر يوليوز 2023، ومبلغ 2814,00 درهم عن رسم الخدمات الجماعية عن نفس المدة، وتعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم، و بالمصادقة على الإنذار المبلغ لهما بتاريخ 27/07/2023 وإفراغهما هما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري الكائن ب 183 زنقة تافيلالت المدينة القديمة الدار البيضاء، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. وأدلوها بصورة من شهادة الملكية، و إنذارين مع محضري تبليغ وإراثتين.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 06/03/2024 والتي جاء فيها بأنهما لا يمانعان في أداء الواجبات الكرائية بالرغم من أنهما مهددان بالإفراغ لكون المحل قد تم نزع ملكيته لفائدة الدولة، بالإضافة إلى أن المالكين لم يقوموا على تعيين وتوكيل واحد منهم قصد قبض الكراء، وأن هناك فترة تم أدائها بدون الإدلاء بالتواصل، وأنهما يستحقان تعويض عن الإفراغ الناتج عن نزع الملكية، وأن المدعين لم يعد لهم الصفة في المطالبة بالكراء ابتداء من فاتح يناير 2018 إذ أن نزع الملكية كان بتاريخ 20/05/2014، وأن الهدف من هذه الدعوى هو الإضرار بهما و التمسوا رفض الطلب.

وبناء على مذكرة تعقيب مدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم لجلسة 27/03/2024، جاء فيها أن شهادة الملكية ما تزال تشير إلى كون المالك هو مورثهم، وأن الأمر يتعلق بمجرد تقييد لمشروع نزع الملكية بتاريخ 30-5-2014 وتجديد إعلان المنفعة العامة، وأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لا يتم إلا بحكم قضائي طبقا للفصل 2 من القانون رقم 7.81 علما أن الفصل 17 من هذا القانون يوجب

تجديد إعلان المنفعة العامة بمضي أجل سنتين، ولحد الآن لم يصدر أي حكم قضائي بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وأن المادة 21 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري تنص على تطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وهو ما لا يمنح المكثري سوى حق الحصول على تعويض عن الأصل التجاري من نازع الملكية طبقا للفصل 22 من قانون نزع الملكية، ويبقى المكثري ملزما بأداء واجبات الكراء ما دام يحوز المحل المكثري وينتفع به.

و بتاريخ 24/04/2024 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعنان بأن الحكم غير مبني على أساس سليم و مجاني للصواب ، ذلك أنهما طالبا بإجراء محاسبة و لم تستجب المحكمة ، و أن المستأنف عليهم لم تعد لهم الصفة لأنه تم نزع ملكية العقار لفائدة الدولة منذ سنة 2014 ، و التمس إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب، و أرفقا مقالهما بنسخة من الحكم المستأنف و غلافي التبليغ.

و بجلسة 17/10/2024 أدلى نائب المستأنف عليهم ورثة مولاي ادريس (ر.) بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنفين لم يتأتيا بجديد و لم يطعنا في الحكم المستأنف بأي طعن جدي، و التمسوا رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 07/11/2024 تخلف عنها دفاع الطرفين و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 14/11/2024 .

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعنان الحكم بأنه جانب الصواب و جاء غير مرتكز على أساس قانوني سليم بدعوى أنهما طالبا بإجراء محاسبة و لم تستجب المحكمة ، و أن المستأنف عليهم لم تعد لهم الصفة لأنه تم نزع ملكية العقار لفائدة الدولة منذ سنة 2014.

لكن حيث إن واجبات الكراء المطالب بها تتعلق بالمدة من 01/01/2018 إلى 31/07/2023 و يجب فيها مبلغ 26.800,00 درهم بمشاهدة 400,00 درهم، و المستأنفان لم يثبتا بمقبول أداء أي جزء من هذا المبلغ و يكون بالتالي طلبهما إجراء محاسبة غير مبرر و يتعين رد هذا السبب.

و حيث إنه بخصوص السبب المستمد من أن المستأنف عليهم لم تعد لهم الصفة لأنه تم نزع ملكية العقار لفائدة الدولة منذ سنة 2014، فإن الثابت منشهادة الملكية المدلى بها لمحكمة الدرجة الأولى أن الأمر يتعلق بمشروع نزع الملكية مسجل بتاريخ 30/05/2014 بتجديد إعلان المنفعة العامة المنصوص عليه في الفصل السابع من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، و أن الفصل الثاني من هذا الأخير ينص على أنه "يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي"، و أمام غياب أي حكم يقضي بنزع الملكية يكون هذا السبب غير ذي أساس و يتعين رده.

و حيث إنه و تبعا لذلك يتعين رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا غيابيا في حق ورثة مولاي الحسن (ر.) و حضوريا في حق الباقي:

في الشكل: قبول الإستئناف .

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