

**Bail commercial : L'expropriation
du local loué ne prive pas le
bailleur de sa qualité à agir en
résiliation du bail pour des loyers
impayés antérieurs au transfert
de propriété (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68589	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1052
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/335	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Transfert de propriété, Résiliation du bail, Qualité à agir, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Expropriation, Confirmation du jugement, Bail commercial, Antériorité de la créance	
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 examine la qualité à agir du bailleur. L'appelant soulevait l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité du bailleur, au motif que l'immeuble avait fait l'objet d'une procédure de transfert de propriété au profit de l'État, rendant ainsi nulle la mise en demeure préalable.

La cour écarte ce moyen en retenant que la relation locative entre les parties était établie par un précédent jugement ayant statué sur la révision du loyer. Elle relève en outre que la mise en demeure visait une période de loyers impayés antérieure à la procédure de transfert de propriété, de sorte que le bailleur conservait sa qualité pour en réclamer le paiement.

Dès lors, le preneur, n'ayant pas réglé sa dette dans le délai imparti par la mise en demeure, se trouvait en état de défaut justifiant la résiliation du bail. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد نشيد (ع.) بواسطة دفاعه بتاريخ 27/12/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/11/2019 تحت عدد 10879 ملف عدد 8625/8219/2019 و القاضي في الطبين الأصلي و الاضافي في الشكل : قبول الطلبين

و في الموضوع: الحكم على المدعى عليه بأدائه للطرف المدعي مبلغ 2500.00 درهم واجب كراء المدة من فاتح يناير 2019 إلى متم أكتوبر 2019 بمشاهرة 250.00 درهم و مبلغ 1000.00 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ في حدود الكراء المحكوم به فقط و تحديد مدة الاكراه البدني في الأدى و التصريح بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 15/02/2018 و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه و من جميع مرافق المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد : الحكم بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 12/12/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 27/12/2019 أي داخل الأجل القانوني فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن محمد (ل.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء الذي يعرض فيه انه اجر المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 250.00 درهم و أن هذا الأخير توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ 01/04/2017 إلى 31/01/2018 و جب فيها 2500.00 درهم و انه بعث اليه انذارا غير قضائي توصل به بتاريخ 15/02/2018 شخصيا و لم يبادر ا لأجل المنصوص عليه في الإنذار كما تخلذ بذمته كذلك و اجب كراء المدة من في الدار كما تخلذ بذمته كذلك و اجب كراء المدة من 01/02/2018 إلى 31/07/2018 و جب فيها مبلغ 1750.00 درهم لاجله يلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه للمدعى مبلغ 4250.00 درهم عن و اجب كراء 01/04/2017 الى متم يوليوز 2018 و بادائه مبلغ 1000.00 درهم كتعويض عن التماطل و بالمصادقة على الإنذار بالاخلاء و بافراغه من المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء أنفا هو ومن يقوم مقامه و ذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر و الاجبار مدليا بنسخة حكم عدد 2458 الصادر بتاريخ 21/06/2018 ملف رقم 1492/1301/2018 و انذار مع محضر التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع الطلب المضاد المدلى بهما من قبل نائب المدعى عليه المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/10/2019 جاء فيه أن الطرف المدعي لا يملك المحل موضوع الدعوى حسب الوثائق المدلى بها كما انه لم يدل بما تثبت به صفته في الدعوى مخالفا لمقتضيات المادة 1 من ق م م ، كما أن دعوى المصادقة على الأداء و الافراغ تؤسس على الإنذار الموجه للمكثري و على ضرورة احترام الشكليات الإلزامية التي يتطلبها هذا الإنذار ذلك ان الإنذار الموجبة للمعارض هو انذار مختل شكلا وذلك بتوجيهه من طرف شخص لا علاقة له بالمحل و لا صفة له في طلب الواجبات الكرائية و في التقاضي و أن المحل المكثري موضوع الدعوى في ملكية مديرية الأملاك المخزنية بعدما كان في اسم الحاج عبد القادر (ب. ف.) و زهرة (ب. ب.) و من معهم حوالي 51 وارثا حسب

مطلب التحفيظ عدد 5014/د و جاء في الجريدة الرسمية عدد 6756 الصادر بتاريخ 28/02/2019 تفيد نزع ملكية الأرض المشيدة عليها المحل المكثري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء إلى مدير أملاك الدولة ، و ان العارض مسجل بالمحل كمالك للاصل التجاري تحت عدد 4141 لمزاولة حرفة الحلاقة منذ 1999 و انه في اطار تهئى المدينة القديمة بالدار البيضاء وقع العارض مع الوكالة الحضرية للدار البيضاء اتفاقية الشراكة بتاريخ 03/11/2016 بخصوص كيفية انجاز المرافق العمومية التابعة لقطاع الصناعة التقليدية و الاقتصاد الاجتماعي و التضامني و قطاع السباب و الرياضة حيث التزمت الوكالة الحضرية للدار البيضاء ببناء وتهيئة و تجهيز المرافق الاجتماعية في اطار تاهيل المدينة العتيقة " الشطر الثاني" كما أن العارض وقع التزاما اخر بتاريخ 29/05/2018 من اجل الانخراط في مشروع الصناعة التقليدية الذي سيتم احداثه من طرف قطاع الصناعة التقليدية بالعقار المسمى فندق (ا.) وقام بالافراغ المؤقت للمحل الكائن برقم [العنوان] وذلك طيلة مدة انجاز المشروع مقابل إعانة شهرية مؤقنة قدرها 3000.00 درهم و من جهة أخرى فان العارض قد وضع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة لتبرئة ذمته و يحتفظ بحقه في استردادها لتسليمها لمن له الحق فيها ووضعه رهن إشارة المالك الجديد للمحل وهو السيد مدير أملاك الدولة الملك الخاص بعد نزع الملكية ملتصا في الأخير الحكم بعدم قبول الطلب شكلا لانعدام الصفة ورفضه موضوعا و حول الطلب المضاد قبوله شكلا وموضوعا التصريح ببطلان الإنذار بالاداء و الافراغ الموجه للعارض بتاريخ 15/02/2018 بخصوص المحل الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله الصائر مدليا بشهادة الملكية وصور لوصولات الإيداع و صورة من الجريدة الرسمية و صورة من الالتزام.

و بناء على المذكورة التعقيبية مع الطلب الإضافي المدلى به من قبل نائب الطرف المدعى المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/11/2019 جاء فيها أن طلب المدعي لا يتعلق بالنزاع حول ملكية المحل التجاري و المدعى عليه و أن هذا الأخير يكتري منه المحل التجاري موضوع النزاع و انه لم يف بالالتزامات الملقة على عاتقه وهي أداء واجبات كراء مقابل استغلال العين المكراة و انه اضطر إلى انذاره بعد ان امتنع عن أداء واجبات الكراء و ذلك بمقتضى الإنذار غير القضائي الذي توصل به بتاريخ 05/02/2008 شخصا و لم يبادر إلى أداء الكراء رغم مرور الأجل المضروب في الإنذار و بذلك فانه يعتبر في حالة مطل و من حقه طلب فسخ عقد الكراء وفقا لقانون الأكرية المادة 26 منه و المتعلق بالمحلات التجارية و ان صفة العارض كمكثري للمحل هي ثابتة و مثبتة بمقتضى حكم صدر أخيرا يقضي بمراجعة السومة الكرائية للمحل و قد حضر المدعى عليه امام المحكمة و أكد العلاقة الكرائية التي تربط بين الطرفين ، كما أن المدعى عليه توصل بالإنذار بالاداء بتاريخ 15/02/2018 و لم يبادر الى وضع المبالغ الا بتاريخ 30/04/2018 و بذلك فانه لم يحترم الأجل المضروب في الإنذار و بالتالي أصبح في حالة مطل ملتصا في الأخير التصريح باستبعاد الدفوعات المثارة لعدم ارتكازها على أساس و الحكم وفق ما جاء في الطلب الأصلي و حول المقال الاضافي قبوله شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه بادائه للمدعي واجبات كرائية إضافية من 01/08/2018 إلى 31/10/2018 بوجيبة 250.00 درهم شهريا وقدرها 3750.00 درهم مع النفاذ المعجل و الصائر و الإكراه .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد نشيد (ع.) و جاء في أسباب استئنائه إن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به وجاء فاسد التعليل بالقول " أنه بمراجعة طلب العرض العيني و طلب الإذن بإيداع أموال بصندوق المحكمة والتي تقدم بها المدعى عليه يتبين أن المدعى عليه يقر بالعلاقة الكرائية مع المدعى ، و بناء عليه يتبين أن العلاقة الكرائية ثابتة بإقرار الطرفين مما تكون معه الصفة قائمة في النازلة" و أن الصفة في مفهومها الفقهي و القضائي تعني المصلحة الشخصية المالية من كون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني محل النزاع و كذلك المدعى عليه بأن يكون هو صاحب المركز القانوني للمعتدى على الحق المدعى به و إن الطلب غير مقبول شكلا و مرفوض موضوعا و إن المستأنف عليه لا يملك المحل موضوع الدعوى حسب الوثائق المدلى بها و إن الصفة من النظام العام و يمكن إثارته في أي مرحلة من مراحل التقاضي ذلك أن المدعى لم يدلي للمحكمة بسند التملك لترتيب الآثار القانونية الذي ينص الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية و إن دعوى المصادقة على الأداء و الإفراغ تؤسس على الإنذار الموجه للمكثري و على ضرورة إحترام الشكليات الإلزامية التي يتطلبها هذا الإنذار تحت طائلة عدم قبول الطلب و إن الإنذار الموجه للعارض من أجل الأداء و الافراغ مختل شكلا وذلك بتوجيهه في اسم السيد محمد (ل.)، في حين أن المالك المحل هو الأملاك المخزنية و إن الإنذار الموجه للعارض من أجل الأداء و الإفراغ مختل شكلا وذلك وجهه من طرف شخص لا علاقة له بالمحل و لا صفة له في طلب الواجبات الكرائية و في التقاضي، و إن المحل المكثري موضوع الدعوى في ملكية مديرية الأملاك المخزنية بعدما كان

في إسم الحاج عبد القادر (ب. ف.) وزهرة (ب. ب.) ومن معهم حوالي 51 وارثا حسب مطلب التحفيظ عدد 5014/دو جاء في الجريدة الرسمية عدد 6756 الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2019 تفيد نزع ملكية الأرض المشيدة عليها المحل المكثري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء الى مدير أملاك الدولة و إن العارض مسجل بالمحل كمالك للأصل التجاري تحت عدد 4141 المزولة حرفة الحلاقة منذ 1999 و إنه في إطار تهئى المدينة القديمة بالدار البيضاء وقع العارض مع الوكالة الحضرية للدار البيضاء اتفاقية الشراكة بتاريخ 03 نوفمبر 2016 بخصوص كيفية إنجاز المرافق العمومية التابعة لقطاع الصناعة التقليدية والإقتصاد الإجتماعى والتضامني وقطاع الشباب والرياضة، كما التزمت الوكالة الحضرية للدار البيضاء ببناء وتهيئة وتجهيز المرافق الإجتماعية في إطار تأهيل المدينة العتيقة "الشرط الثاني" الموقعة أمام صاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله وأيده بتاريخ فاتح أبريل 2014 ، كما وقع الإتفاق والتراضي وتعهد العارض بالإفراغ المؤقت للمحل المكثري إلى حين انتهاء الأشغال والتهيئة للمرافق العمومية و بعدم مطالبته بأي تعويض كيفما كان نوعه وبعدم التدخل أثناء جريان مسطرة نزع الملكية في جميع مراحلها الإدارية و القضائية و أن أي تدخل يعتبر لاغيا تلتزم الإدارة بإعادة توطين السيد نشيد (ع.) في المحل المذكور أعلاه لممارسة نشاطه طبقا للمسطرة المعمول بها بخصوص تسيير أملاك الدولة يلزم السيد نشيد (ع.) بإبرام عقد كراء مع الدولة الملك الخاص ممثلة من طرف مندوبية أملاك الدولة بالدار البيضاء المؤرخ والمصحح الإمضاء بتاريخ 10 ماي 2018 و أنه وقع إلتزام آخر بتاريخ 29 ماي 2018 من أجل الانخراط في مشروع الصناعة التقليدية الذي سيتم إحداثه من طرف قطاع الصناعة التقليدية بالعقار المسمى فندق (أ.) و قام بالإفراغ المؤقت للمحل الكائن برقم [العنوان] و ذلك طيلة مدة إنجاز المشروع مقابل إعانة شهرية مؤقتة قدرها 3000 درهم ، واعتبارا لما بسط أعلاه فإن الإنذار المؤسس عليه الدعوى الإفراغ جاء معيبا ومختلا شكلا وأن الإشعار لم يكن سليما كما حدده القانون مما يتعين التصريح والحكم ببطلان الإشعار بالإفراغ الموجه للعارض لأنه صادر ممن لا صفة له في التقاضي.

و أنه وضع الواجبات الكرائية في صندوق المحكمة لتبرئة ذمته ويحتفظ بحقه في إستردادها لتسليمها لمن له الحق فيها ووضعها رهن إشارة المالك الجديد للمحل وهو السيد مدير أملاك الدولة الملك الخاص بعد نزع الملكية و أن الدعوى جاءت للإثراء على حساب العارض بدون وجه، فإن الدعوى الحالية والإنذار المؤسس عليه لا أساس لهما ومخالفين للقانون، ويتعين التصريح أساسا بعدم قبولهما واحتياطيا برفضهما ملتصا بالتصريح والحكم بإلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به، وبعدم التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفض الطلب و احتياطيا جدا إجراء بحث للوقوف على حقيقة الوقائع و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و أرفق المقال بنسخة الحكم وغلاف التبليغ و شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية للدار البيضاء أنفا و صورة من الجريدة الرسمية و صورة من اللتزام و تواصل قضائية تفيد الأداء و أصل شهادة الملكية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 29/01/2020 جاء فيها أنه أجر للسيد نشيد (ع.) المحل التجاري الكائن أعلاه بسومة شهرية قدرها 250,00 درهم، وان هذا الأخير امتنع عن أداء واجبات الكراء من 01/04/2017 الى 31/01/2018 الشيء الذي اضطر معه العارض إلى إنذاره عن طريق مفوض قضائي توصل به بتاريخ 15/02/2018 حسب ما هو ثابت من محضر التبليغ، ورغم انتهاء الأجل المضروب في الإنذار ظل يمتنع عن الأداء فتقدم بدعوى من أجل الأداء والمصادقة على الإنذار بالإخلاء، وأثناء سريان الدعوى ترتبت بذمته واجبات أخرى إلى متم أكتوبر 2019 وان المحكمة الابتدائية استجابت لطلب العارض لكونه مبني على اساس قانوني وواقعي سليمين وقضت بالأداء و التماطل والمصادقة على الإنذار بالإخلاء و ان الامر خلاف ما دفع به الطاعن فان الامر لا يتعلق بالنزاع حول نزع الملكية و انما حول العلاقة الكرائية و ان الحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية المدلى به بالملف يثبت صفة العارض كمكثري و انه بعث بانذار الى المكثري من اجل الاداء بلغ به بتاريخ 5/2/18 و انه لم يبادر الى اداء الكراء رغم مرور الأجل المضروب في الإنذار وان ايداع الواجبات الكرائية المطلوبة جاء بتاريخ 18/07/2018 أي بعد مرور خمسة أشهر ، وبالتالي فان الاداء جاء خارج الأجل المضروب في الانذار مما يجعله في حالة مطل طبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 والمتعلق بالمحلات التجارية والم ادة 245 و 255 من ق.ل.ع ، وان الوثائق المدلى بها صحبة المقال الاستثنائي هي نفس الوثائق المدلى بها أمام المرحلة الابتدائية وان المحكمة الابتدائية أجابت عنها واعتبرتها غير مفيدة في النزاع وعللت حكمها تعليلا سليما قانونيا وواقعي ، و ان ما جاء في المقال الاستثنائي يعد تكرار لما قيل في المرحلة الابتدائية و يبقى الحكم الابتدائي مصادف للصواب في جميع حيثياته و

منطوقه مما يتعين تأييده ، ملتمسا التصريح باستبعاد الدفوعات المثارة لعدم ارتكازها على اساس و التصريح بتأييد الحكم الابتدائي.
و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 تخلف نائب المستشارف رغم الاعلام فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 4/3/2020 .

و بناء على المذكرة المرفقة بقرار جماعي المدلى بها من نائب المستشارف خلال المداولة اكد فيها دفوعاته السابقة ملتمسا اجراء بحث .
و بناء على المقال الاصلاحى المقدم من نائب المستشارف خلال المداولة يلتمس من خلاله اصلاح المقال باعتباره مرفوعا من الاستاذ عبد العزيز (م.) و ليس كما ورد عن سهو الاستاذ (ج.) ملتمسا الحكم له وفق مقاله .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفع الطاعن بانعدام صفة المستشارف عليه لان المحل اصبح في ملك مديرية الاملاك المخزنية بعد نزع ملكيته مما يجعل الانذار موجه من غير ذي صفة الا ان البين باطلاع المحكمة على وثائق الملف ان العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي الدعوى بمقتضى الحكم الابتدائي عدد 2458 الصادر بتاريخ 21/6/18 ملف عدد 1492/1301/18 القاضي برفع السومة الكرائية للمحل الى 350 درهم بدل 250 درهم ابتداء من 5/3/18 كما ان الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 15/2/2018 انه يتعلق بالمدة من فاتح ابريل 2017 الى متم يناير 2018 و هي مدة سابقة عن تاريخ صدور القرار الإداري المؤرخ في 10 ماي 18 المتعلق بالافراغ المؤقت للمحل و كذا عن القرار الجماعي المؤرخ في 3/5/2019 تحت رقم 636 .

و حيث ان الطاعن توصل بإنذار لاداء واجبات الكراء و لم يستجب لفحواه داخل الاجل الممنوح لها فيه مما يجعله ماطلا و يكون بالتالي الحكم الذي قضى عليه باداء واجبات الكراء و الافراغ من العين المكتراة قد صادف الصواب و يتعين تأييده

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على عاتق المستشارف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و جعل الصائر على المستشارف.