

Bail commercial : l'obligation de paiement du loyer est due au bailleur, peu importe qu'il soit ou non propriétaire du local loué (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71981	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1676
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/489	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité de bailleur, Obligation personnelle du locataire, Non-paiement des loyers, Expulsion, Droit de propriété du bailleur, Contestation, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Arriérés locatifs	
Base légale Article(s) : 263 - 264 - 418 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		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 la portée des exceptions tirées du défaut de qualité à agir de la bailleuse et de l'inapplicabilité de la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement et en expulsion après avoir constaté la défaillance du preneur. Devant la cour, l'appelant soutenait que la bailleuse, n'étant pas propriétaire des murs, était dépourvue de qualité à agir et que le local, situé dans un centre commercial, échappait au champ d'application de la loi précitée. La cour écarte ce moyen en retenant que le litige porte sur un droit personnel né du contrat de bail et non sur un droit réel, l'aveu antérieur du preneur quant à l'existence de la relation locative faisant foi entre les parties au visa de l'article 418 du code des obligations et des contrats. Elle juge en outre que l'obligation de payer le loyer en contrepartie de la jouissance du bien s'impose au preneur indépendamment du régime juridique applicable, dès lors que le manquement est constaté après une mise en demeure restée infructueuse. Statuant sur l'appel incident, la cour confirme le montant de l'indemnité pour résistance abusive en vertu de son pouvoir souverain d'appréciation mais fait droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est en conséquence confirmé, sauf à être réformé sur le quantum des sommes dues.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالاستئناف و الذي تقدم به المستأنف عبد الرحيم (ع.) بتاريخ 19/12/2018 بواسطة محاميه و المؤدى عنه الرسوم القضائية ، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 3719 بتاريخ 22/10/2018 في الملف التجاري رقم 820/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 72.000,00 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من مارس 2016 الى متم يوليوز 2018 مع النفاذ المعجل و تعويض عن المثل قدره 2000 درهم و إفراغه و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن برقم 110 بالمركز التجاري (ا. ب.) شارع [العنوان] الرباط مع تحديد الاكراه البدني في حقه في الادنى و بتحمله الصائر .

و بناء على الاستئناف الفرعي المقرون بطلب إضافي و الذي تقدمت به المستأنف عليها أصليا مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12 مارس 2019 تستأنف بمقتضاه فرعا الحكم المشار إليه أعلاه مع أداء واجبات كراء عن مدة لاحقة .

في الشكل :

حيث أن مقالي الطعن بالاستئناف الاصيلي و الفرعي المقرون بالطلب الإضافي قدما على الوجه و الصفة المتطلبين قانونا ، و مؤدى عنهما الرسوم القضائية ، و بالتالي فهما مقبولين شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف ان سعاد (ع.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/03/2018 تعرض فيه أنها تملك الأصل التجاري للمحل الكائن برقم 110 المركز التجاري (ا. ب.) شارع [العنوان] الرباط وأن المدعى عليه يعتمر المحل التجاري على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 3000 درهم وقد أقر في محضر رسمي أنه يكتري المحل موضوع النزاع منذ ما يزيد عن 6 سنوات ، ونظرا لتماطله في أداء الكراء عن المدة من مارس 2016 إلى دجنبر 2017 وجهت له إنذارا توصل به بتاريخ 31/01/2018 لأجل الأداء وبقي بدون جدوى. لذلك تلتمس الحكم عليه بأدائه لفائدته مبلغ 72.000 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من مارس 2016 إلى فبراير 2018 بحسب سومة شهرية قدرها 3000 درهم ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن المثل مع المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 31/01/2018 والحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن برقم 110 المركز التجاري (ا. ب.) شارع [العنوان] الرباط مع النفاذ المعجل والصائر وجعل مدة الإيجار في الأقصى ، مدلية بنسخة من الإنذار ومحضر تبليغه ومحضر المعاينة والاستجواب وشهادة السجل التجاري.

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 14/05/2018 تخلفت عنها نائبة المدعى عليه عن الجواب رغم الإمهال ، فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 24/05/2018.

وبناء على قرار المحكمة بإخراج الملف من المداولة وإعادة إدراجه بجلسة 2/7/2018 أدلى خلالها نائب الطرف المدعي بمذكرة مع طلب

إضافي مؤدى عنه بتاريخ 2/6/2017 يلتمس من خلاله الحكم بأداء مبلغ 15.000 درهم عن المدة من مارس 2018 إلى يوليو 2018 مع النفاذ المعجل.

وبناء على المذكرة التعقيبية المؤرخة في 10/9/2018 والتي تعرض من خلالها نائبة المدعى عليه أن قانون 1649 غير واجب التطبيق.

وبناء على المقال الإصلاحي المؤدى عنه والمؤرخ في 1/10/2018 والذي يلتمس من خلاله المدعي المصادقة على الإنذار من أجل الأداء والإفراغ في إطار القواعد العامة.

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 08/10/2018 أُلقي خلالها بمذكرة جوابية لنائبة المدعى عليه فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 22/10/2018.

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار عليه أعلاه و الذي كان محل الطعن بالاستئناف اصليا من طرف عبد الرحيم (ع.) بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع جاء في اسباب الطعن بالاستئناف إغفال الحكم المطعون فيه لصفة المستأنف عليها ، و هي غير ثابتة لانها غير مالكة للمحل ، و بأن مالك المحل هو صاحب المركز التجاري (ا. ب.) ، و بالتالي و جب الغاء الحكم و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى .

و عاب كذلك على الحكم خرقه للمادة 2 من قانون 49.16 لان المراكز التجارية غير خاضعة للقانون المذكور ، و بأن المحكمة اعتبرته في ملك المستأنف عليها رغم تواجده بالمركز التجاري و تكتريه مباشرة للمستأنف و لا يتعلق بمجمع عقاري ذي شعار موحد ، و بذلك فهو خرق للمادة المذكورة ، و بأن المستأنف عليها هي الاخرى تكتريه من المركز التجاري و انه في غياب اثبات التملك تكون المحكمة اعطت تفسيراً واسعاً للمادة 2 من قانون 49.16 لذلك و جب إلغاء الحكم .

و عاب على الحكم كذلك نقصان التعليل لأنه اساء تطبيقه للقانون عندما اعتمد على قانون 49.16 ، لان المحل هو ضمن محلات المركز التجاري (ا. ب.) ، و المملوك لشخص واحد ، ملتصقا لكل ذلك في الشكل قبول المقال و في الموضوع أساسا عدم قبول الدعوى و احتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي للعلل أعلاه. و ارفق المقال بطي التبليغ ، و نسخة من الحكم المستأنف .

و بناء على جواب المستأنف عليها مع استئناف فرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12 مارس 2019 و الذي جاء فيه أنه سبق (و أدلى بحكم سابق بين الطرفين عدد 1572 صادر ب 24/04/2017 ملف 8201/2016/ 3496 يثبت صفتها في التقاضي و يقر بثبوت العلاقة الكرائية بينهما و ينفي علاقة تسييره و انها أدلت بشهادة السجل التجاري لتملكها للاصل التجاري بالمحل 110 ، و بالتالي فالدفع بإنعدام الصفة مردود .

و حول خرق المادة 2 من قانون 49.16 ، فإن المركز التجاري (ا. ب.) ليس بمجمع عقاري ذي شعار موحد مشيد على عقار مهياً و مستقل بشكل موحد و يتم تسييره بصورة موحدة من طرف مالك المركز لأن المحلات تسيير من طرف أصحابها ولا دخل للغي رفي ذلك ، و المقصود بالتسيير هو تلك الاجراءات التي يتخذها مالك المركز قصد جذب الزوار و الزبائن كالإشهار و التنشيط و التسويق ، و الحال أن مركز (ا. ب.) لا تجمع بين محلاته نفسه النشاط و لا يقوم بتسييره أي شخص و كل مكتري يسعى بطريقته لجذب الزبائن و كل المحلات لها أصولها التجارية بقوة القانون و أصلها مسجل تحت عدد 90062 و مقيد ب 24/06/2008 و ان الحكم صادف الصواب .

و فيما يخص الاستئناف الفرعي ، انه توصل بالانذار ب 31/01/2018 و تضمن أجلا لم يستجب له و لذلك فالتماطل ثابت و تستحق عنه 9000 درهم كتعويض، الا ان المحكمة قضت فقط ب 2000 درهم رغم أنها طالبت ابتدائيا ب 20 ألف درهم. و انها تلتزم بإلغاء الحكم فيما قضى به من تعويض و الحكم لها ب 15 ألف درهم ، كما أنه مازال ممتنعا عن الاداء و ان المحكمة حكمت لغاية يونيو 2018 ، و أنه ترتب بدمته من غشت 2018 الى مارس 2019 مبلغ 24.000,00 درهم. ملتصقا لكل ذلك في الشكل تسند النظر للمحكمة تحت طائلة

عدم القبول ، و في الموضوع برفض طلب الاستئناف و بتأييد الحكم المستأنف .

و في الاستئناف الفرعي بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله بخصوص التعويض المستحق عن التماطل ، و كذا الحكم على المستأنف عليه فرعيا بأداء مبلغ إضافي قدره 24.000,00 درهم عن واجبات كراء الشهور من غشت 2018 الى مارس 2019 . و ارفقت المذكرة بصورة حكم 1572 و شهادة النموذج (ج) .

و بناء على تعقيب المستأنف أصليا بمذكرة أكد فيها ما جاء بمقال استئنافه و أضاف بأن الحكم 1572 الصادر ب 24/04/2017 المشار إليه بجواب المستأنف عليها لا يثبت صفتها لأن المحكمة قضت بعدم قبول طلبها لأنها لم تدل بأي عقد كراء بينهما ، و بأن المركز التجاري (أ. ب.) هو في ملك محمد (ب.) و جامع (ب.) و هو يتكون من عدة محلات ضمنها المحل 110 موضوع الدعوى ، و بالتالي فعقود هذه المحلات تنطبق عليها الفقرة 5 من المادة 2 من قانون 49.16 ، ملتصقا لكل ذلك الحكم وفق مقاله . و ارفقت المذكرة بشهادة للملكية للمجمع التجاري .

و بناء على المذكرة التوضيحية التي أدلى بها المستأنف أصليا و التي جاء فيها ان حيثيات الحكم المطعون فيه جاء فيها أن الامر لا يتعلق بمركز تجاري حسب مفهوم المادة 2 المشار إليها، بأن المحلات حسب شهادة المحافظة العقارية هي في ملك كل من محمد (ب.) و جامع (ب.) و انه يكفي الادلاء بشهادة الملكية العقارية لمحلها ، و أنه يمكن الامر بإجراء خبرة لاثبات ذلك. ملتصقا لذلك إجراء خبرة على المحل لمعرفة هل هو خاضع للمادة 2 من قانون 49.16 و حفظ حقه في التعقيب .

و بناء على تعقيب المستأنف عليها أصليا سعاد (ع.) بمذكرة جاء فيها أن الحكم عدد 1572 الصادر بتاريخ 24/04/2017 في الملف 3496/8201/2016 قضى برفض الطلب و ليس عدم القبول ، و قد بث في صفتها للتقاضي بخصوص المحل موضوع الدعوى ، و قد سبق له و اعترف بوجود علاقة كرائية بينهما ، و هذا ثابت من خلال محضر المفوض القضائي بالمعاينة تضمن أنه يكتري منها المحل لمدة 6 سنوات بسومة كرائية .

و بأن شهادة الملكية المدلى بها لا علاقة لها بموضوع الدعوى بتاتا و المقصود منها التسوية و التشويش لأن شهادة الملكية تحمل الملك رقم 16 فيما محلها رقمه 110 . ملتصقا لكل ذلك الحكم وفق محرراتها .

و بناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 10/04/2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة و حجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 14/04/2019 .

محكمة الاستئناف

أولا / فيما يخص مقال الاستئناف :

حيث تروم مطالب المستأنف إلى ما هو مسطر أعلاه

و حيث أنه لا خلاف بين طرفي الخصومة ، بوجود دعوى سابقة نوقش خلالها نوع و طبيعة العلاقة القائمة بينهما ، إذ سبق للمستأنف ، و أن أقر خلال الدعوى المذكورة موضوع الملف عدد 3496/8201/2016 الصادر بتاريخ 24/04/2017 بأنه يرتبط حقيقة مع المستأنف عليها بمقتضى علاقة كرائية للمحل التجاري رقم 110 و الذي تسلمه منها فارغا بعلم الشهود ، بصريح أقواله ، و استبعد وجود أي علاقة في إطار التسيير الحر .

و حيث سبق للمستأنف كذلك و ان أقر في محضر المعاينة المؤرخ ب 14/11/2017 و المنجز من طرف المفوض القضائي السيد أعراض (ع.) ، بأنه فعلا يكتري من المستأنف عليها المحل التجاري رقم 110 منذ ما يقارب ست سنوات بسومة شهرية قدرها 3000,00 درهم ، و هو المحضر الذي لم يكن محل أي طعن .

و حيث أن الاحكام الصادرة عن المحاكم ، تعتبر حجة بما تضمنته من وقائع و لو لم تصبح نهائية حسب المادة 418 من ق.ل.ع ، و بالتالي فلا محل للمجادلة في العلاقة الكرائية من جديد ، و لا محل كذلك للتمسك بالمالك الحقيقي للعقار المتواجد به المحل المتنازع عليه لكون النزاع أصلا لا يروم حول حق عيني و حقوق الملكية ، و إنما حول حق شخصي مصدره علاقة كرائية ، إذ يبقى المكتري ملزم و جوبا و تحديدا في مواجهة الطرف الذي أكرى له المحل بغض النظر عن مالك العقار الاصلي ، إذ كان عليه التحقق من صفة المالك الأصلي قبل إبرام الاتفاق بالكراء ، و لكان جعل من ذلك شرطا بالعقد ، و بالتالي فان الاداء هو مقابل الانتفاع لصالح من مكنه من المحل كطرف مكري سواء بصفته مالكا للعقار أو صاحب الاصل التجاري في إطار التولية أو ما شابه .

و حيث بناء عليه ، فلا محل كذلك للمجادلة بخصوص خضوع المحل للتنظيم الخاص بالمراكز التجارية من عدمه لعدم إثبات الضرر المباشر الحاصل له من جراء تطبيق القواعد العامة او قانون 49.16، إذ توحد القانونان في حالة الاخلال بالالتزام بالاداء مقابل الانتفاع ، ما دام الانذار المتوصل به ب 31/01/2018 إستوفى اجله لاثبات التماطل بالنظر لتاريخ رفع المقال بالمصادقة عليه ب 01/03/2018 أي بعد استيفاء الاجل الممنوح للأداء و الافراغ للتماطل مع تأكيد ان القانون الواجب التطبيق في هذه النازلة هو قانون 49.16 دون غيره .

و حيث بناء عليه ، تكون جميع الأسباب المتمسك بها بالمقال الاستثنائي غير جديرة بالاعتبار ، ووجب ردها لعدم الاساس القانوني لها ، و القول بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به لمصادفته للصواب و لكونه علل تعليلا سليما .

ثانيا / فيما يخص الاستئناف الفرعي :

حيث بنت المستأنفة فرعيًا مقالها على علة واحدة و هي عدم كفاية التعويض عن التماطل المحكوم به و الحال أن المحكمة عملا بمقتضيات المادتين 263 و 264 من ق.ل.ع تستعمل سلطتها التقديرية في تقييم حجم الضرر ، و قد كان التعويض المحكوم به ابتدائيا مصادفا للصواب و وجب تأييد الحكم به .

فيما يخص الطلب الاضافي :

حيث تضمن الاستئناف الفرعي بالإضافة للمجادلة في مبلغ التعويض عن التماطل ، طلبا إضافيا مؤدى عنه الرسوم القضائية يرمي الى أداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة للمدة المحكوم بها ، و هي من فاتح غشت 2018 الى متم مارس 2019 ، و وجب فيها مبلغ 24.000,00 درهم عن 8 أشهر بمشاهرة 3000 درهم .

و حيث أنه لا دليل بالملف على وقوع الاداء بخصوص المدة المذكورة بأي وسيلة من وسائل انقضاء الالتزامات أو إبراء الذمة المقررة قانونا ، مما يكون معه وجبها الاستجابة للطلب ، لان الأداء هو مقابل الانتفاع ، مع جعل الصائر على الطرفين بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا أنتهائيا و حضوريا