

**Bail commercial - Paiement des loyers - Le preneur ne peut contester la qualité de propriétaire du bailleur pour se soustraire à son obligation de paiement (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71882	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1572
<b>Date de décision</b> 20190410	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/1248	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Qualité du bailleur, Preuve de l'occupation, Obligation du preneur, Jouissance paisible, Contestation du titre de propriété, Confirmation du jugement d'expulsion, Bailleur non-proprétaire, Bail commercial, Arriérés de loyers	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée des moyens tirés du défaut de qualité du bailleur et de l'exception d'inexécution. Le preneur appelant soulevait, d'une part, le défaut de qualité du bailleur au motif qu'il n'était pas propriétaire du bien loué et, d'autre part, l'impossibilité de jouir des lieux du fait d'une reprise de possession par ce dernier. La cour écarte le premier moyen en rappelant que le preneur ne peut contester la qualité du bailleur en excipant de son défaut de titre de propriété. Elle retient que le contrat de bail, exécuté pendant plusieurs années sans contestation, suffit à établir la qualité à agir du bailleur pour le recouvrement des loyers. La cour rejette également le moyen tiré du défaut de jouissance, considérant que la preuve de l'impossibilité d'user du bien n'est pas rapportée. Elle relève à cet égard que la signification de la sommation de payer à un préposé du preneur au sein même des locaux loués contredit l'allégation d'une reprise de possession par le bailleur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ك. ت.) بواسطة نائبها بتاريخ 01/02/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/11/2018 تحت عدد 4032 ملف عدد 2939/8207/2018 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالحكم على المدعي عليها شركة (ك. ت.) في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة المدعية السيدة نجاه (ه.) مبلغ (40.400 درهم) واجبات كراء المدة من 01/01/2016 إلى غاية 30/04/2018 و مبلغ 3000 درهم عن التماطل و بإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن ببلوك [العنوان] سيدي سليمان وتحميلها الصائر و برفض باقي الطلب.

حيث بلغ الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 18/1/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدمت باستئنافها بتاريخ 1/2/2019 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت مدعية بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 01/08/2018 تعرض من خلاله أن المدعى عليها تعتمر المحل الكائن بالعنوان أعلاه منها على سبيل الكراء بسومة كرائية قدرها 1573 درهم وأنها تقاعست عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2016 إلى غاية 30/04/2018 بما مجموعه 40.400 درهم وأنها أذرتها بتاريخ 25/04/2018 دون جدوى والتمست الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدتها مبلغ 40.400 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2016 إلى غاية 30/04/2018 وفسخ عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 24/10/2007 ببلدية سيدي سليمان والحكم لفائدة المدعية بمبلغ 3000 درهم تعويضا عن التماطل, وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكراة وتحميل المدعى عليها الصائر ، وقد أرفقت مقالها بنسخة طبق الأصل من عقد كراء ، إنذار و محضر تبليغه، نسخة من سجل تجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية النائب المدعى عليها المدلى بها لجلسة 08/10/2018 جاء فيها أن المدعية لم تحدد نوعها ومركزها, كما انها ذكرت اسم السيدة سمية (ل.) في حين أن الدعوى يجب أن توجه ضد الشركة وبخصوص الموضوع ان المدعية بمعية أخيها عمدا بتاريخ مارس 2016 إلى تغيير أفعال المحل موضوع الكراء واستوليا على محتوياته في غيبة ممثل الشركة وأنه تم تقديم بشكاية لازال البحث جاريا بشأنها, وبالتالي فإنها لم تعد تنتفع بمحلها, والتمست الحكم بعدم قبول الدعوى، و برفض الطلب موضوعا, واحتياطيا الأمر بإيقاف الدعوى إلى حين انتهاء المسطرة الجنحية, واحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث للتأكد من عدم استغلال المحل والإنتفاع به من طرف المدعية واسترجاع حيازته دون مبرر مشروع منذ مارس 2016 و تحميل المدعية الصائر. وقد أرفقت مذكرها بنسخة من شكاية .

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية جاء فيها أن ادعاءات المدعى عليها غير صحيح ويكذبها توصل أحد مستخدميها بالإنداز موضوع الدعوى. وقد أرفقت مذكرتها بنسخة طبق الأصل من حكم .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفها شركة (ك. ت.) وجاء في أسباب استئنافها أن باعثة الانذار لا صفة لها باعتبارها ليست مالكة و لا وكيلة عن الطرف المالك ومن جهة ثانية ان الطاعنة وبتاريخ 22/04/2016 استصدرت أمرا قضائيا عن رئيس المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان يقضي بإجراء معاينة و استجواب للمحل التجاري المكري للعارضه فأوضح المفوض القضائي بمحضره أن المحل المكري افرغ من جميع محتوياته و تم تغيير مفاتحه كما فوجئ بتواجد أشخاص غرباء يقومون باصلاحات بالمحل المذكور كما تم تحرير محضر معاينة مجردة من طرف المفوض القضائي ادريس (م.) أثبت فيه أن الطرف المكري أقدم على تغيير باب مدخل النياية ذات الرقم [العنوان] سيدي سليمان واحاطته من الامام يسايح حديدي يمنع من الوصول إليه مع ازالة اللوحة الاشهارية الخاصة بكراء السيارات و بناء على هذا المنع من الانتفاع بالعين المكراة فقد تقدمت العارضة بشكايات في الموضوع من أجل الهجوم على مسكن الغير و انتزاع عقار و عرقلة العمل بالمحل إذ عمد أصحاب المحل إلى تغيير المفاتيح و افرغ المحل من جميع محتوياته وبذلك يكون الانتفاع من المحل المكري أصبح منعدا منذ تاريخ احتلاله من طرف المالك و بناء على ذلك فإن مناط الدعوى يتعلق بالأداء و الافراغ و أن المستأنف عليها لم تدلي للمحكمة بما يثبت تملكها لهذا العقار ووان الممثل القانوني لشركة (ك. ت.) السيدة سمية (ل.) قد قدمت استقالتها من الشركة و لم يعد لها أي وجود منذ 5/12/2014 وأنه حسب التعديل المدخل على بنود الشركة فقد اصبح الممثل القانوني للشركة هو السيد امجوض (ط.) بدلا من السيدة سمية (ل.) ملتزمة في الاخير قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي بطلان الإنذار الموجه للعارضة و احتياطيا الأمر بإجراء بحث للتأكد من واقعة اغلاق المحل التجاري المكري وعدم انتفاع بمزايا منذ 28/01/2016 و حفظ حقها في التعقيب .

و بناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها جاء فيها أن الشركة لازالت تستغل العين المكراة وتحوزها وخير دليل على ذلك هو توصيل الخادم بالانذار بقر الشركة وان صفة العارضة ثابتة بمقتضى عقد الكراء الرابط بينها وبين الشركة في شخص ممثلها القانوني السيدة سمية (ل.) مضيعة ان الدفع المثار بخصوص أن الممثل القانوني قدم استقالته غير جدير بالاعتبار ما دام السجل التجاري للشركة يتضمن أن الممثل القانوني هو نفسه المرفوعة باسمه وأن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا قانونية وواقعية وصادف الصواب فيما قضى به ملتزمة رد دفع المستأنفة و تأييد الحكم المستأنف وأرفقت المذكرة بصورة للسجل التجاري للشركة.

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 03/04/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب فيما قضى به لأن المستأنف عليها باعثة الانذار لا صفة لها باعتبارها ليست مالكة و لا وكيلة عن الطرف المالك ولكونها لا تنتفع بالمحل المكترى.

وحيث انه بتفحص وناق الملف وخاصة عقد الكراء المدلى به في الملف يتبين بأن المكريه هي المستأنف عليها السيدة نجاه (ه.) وأنه وعلى فرض صحة أن من أكرى العقار ليس بمالك للعقار وأنه لم يستند في اكرائه على وكالة من المالك الحقيقي فإنه ليس من حق من اكرى العقار أن يثير عدم ملكية المستأنف عليها للعقار وأن ما يمكن له إثارته هو ما يتعلق بعقد الكراء والعلاقة الكرائية وليس ما يتعلق بالملكية هذا إضافة إلى أن عقد الكراء استمر أزيد من عشرة سنوات وهي مدة لم يثبت أن الطرف المكترى قد تقدم بأي طلب بشأن عدم صحة عقد الكراء أو أدلى بما يفيد أنه قد تم فسخه لسبب من الأسباب وبالتالي فإن عقد الكراء لا زال قائما ومنتجا لكافة آثاره القانونية وملزما لعاقديه " انظر في هذا الاتجاه قرار محكمة النقض - المجلس الأعلى سابقا - الصادر بتاريخ 2/3/2005 في الملف عدد 126/3/2/2004 الذي جاء فيه " ليس من الضروري أن يكون المكري مالكا للعين المكتراة ولذلك فإن الإدلاء بعقد الكراء يكفي لإثبات صفة المكري في الدعوى " .

وحيث ان الدفع بعدم حيازة ومن ثم عدم الانتفاع بالعقار المكترى غير ثابت ناهيك على ان المستأنفة توصل خادمها بالإنذار وذلك بالعقار المكترى حسب الثابت من محضر تبليغ الانذار وهو ما يفند ادعائها عدم حيازة العقار موضوع الدعوى .

وحيث إنه بالاستناد إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده مع تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .