

Bail commercial - Transfert de propriété du bien loué : perte de la qualité à agir de l'ancien bailleur (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44522	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 664/2
Date de décision 09/12/2021	N° de dossier 2020/2/3/681	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Transfert de propriété, Substitution du bailleur, Qualité à agir, Poursuite du bail, Fin de non-recevoir, Cession du bien loué, Cassation, Bail commercial, Action en paiement de loyers, Action en expulsion	
Base légale Article(s) : 95 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles Article(s) : 694 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 1 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte de l'article 694 du Dahir sur les obligations et contrats qu'en cas de cession du bien loué, le nouveau propriétaire est substitué à l'ancien dans tous ses droits et obligations découlant du bail en cours. Encourt la cassation l'arrêt qui déclare recevable l'action en paiement de loyers et en expulsion intentée par le bailleur initial, alors qu'il est établi que la propriété du bien a été transférée à un tiers avant l'introduction de l'instance, ce dont il se déduit que le preneur a qualité et intérêt à contester la qualité à agir de son bailleur d'origine.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/664، المؤرخ في 2021/12/09، ملف تجاري عدد 2020/2/3/681
 بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/03/11 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ موسى (ك.) الرامي إلى
 نقض القرارين التمهيدي الصادر بتاريخ 2019-06-13 و البات الصادر بتاريخ 2019/10/03 تحت رقم 4309 في الملف رقم
 2019/8206/2551 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.
 و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.
 و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.
 و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2021/11/25.
 و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/12/09.
 و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.
 و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.
 و بعد مداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب عبد الكريم (ر.) تقدم بتاريخ 2018/12/19 بمقال إلى المحكمة
 التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه بتاريخ 2011/04/01 أكرى للطالبة (م. ت. ب.) المستودع التجاري الكائن (...)، مساحته 200
 متر مربع ، بسومة كرائية قدرها 4000 درهم شهريا، مع الاتفاق على الزيادة في السومة الكرائية لتصبح 9000 درهم عند حلول فاتح
 أبريل 2014 ، مع الزيادة بنسبة 10 % على رأس كل ثلاث سنوات ، أي أنه بحلول 2017/04/31 تصبح السومة الكرائية 9900 درهم
 حسب البند السادس من عقد الكراء، غير أن المدعى عليها امتنعت من أداء الوجيبة الكرائية منذ 2016/06/01 إلى غاية 2018/11/31
 رغم إنذارها بتاريخ 2018/12/03 ، ملتمسا الحكم عليها بأدائها له مبلغ 287100 و إفراغها من المحل المذكور، و بعد الجواب صدر
 الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 287.100 درهم واجبات كراء المدة من 2016/06/01 على غاية 2018/11/31، مع
 المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ 2018/12/03 و إفراغها من المحل التجاري موضوع النزاع ، أيد استئنافيا بعد إجراء
 البحث.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعتين.

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية و الفصل 694 من قانون الالتزامات و العقود و الفصل 95
 من قانون التحفيظ العقاري و فساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك ان الثابت من شهادة الملكية العقارية و شهادة الإيداع المضمنتين
 بالملف أن العقار الموجود به المحل موضوع النزاع انتقلت ملكيته للدولة المغربية (الملك الخاص) منذ 28-05-2012 ، و أن هذه
 الأخيرة شرعت فعلا في ممارسة سلطتها على العقار و تقدمت بدعاوى ضد المكتريين منهم الطالبة ، و أن المطلوب وجه للطاعنة الإنذار
 و رفع دعوى الأداء و الإفراغ في الوقت الذي لم يعد فيه هو المالك للعقار، و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أقرت له بالصفة رغم
 ثبوت ذلك معتمدة على فاسدة مفادها أن عقد الكراء لم يفسخ بعد، و الحال أن استمرار عقد الكراء يكون بين المكتري و المالك الجديد،
 مما جعل القرار مشوبا بخرق القانون و هو ما يستوجب التصريح بنقضه.

حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت منازعة الطاعنة في صفة المطلوبة في توجيه الإنذار و إقامة دعوى أداء واجبات
 الكراء و المطالبة بإفراغ المحل موضوع النزاع بأنه : (لئن أدلت الطاعنة بشهادة الملكية لاثبات انتقال ملكة العقار للدولة المغربية فإن
 ذلك لا يحول دون مطالبة المستأنف عليه بالواجبات الكرائية ، طالما أن العقد المبرم بينهما لا زال قائما و لم يتم فسخه، و لا زالت
 المستأنفة تمارس نشاطها التجاري بالمحل موضوع النزاع حسب ما صرح به ممثلها القانوني بجلسة البحث، و بالتالي تظل صفة

المستأنف عليه قائمة و لا مجال لتمسك الطاعنة بانعدام صفة المستأنف عليه لرفع الدعوى، إذ يتعين لذي المصلحة أن يتمسك بانعدام الصفة ، و في النازلة فإن الدولة المغربية هي الأجدر بذلك فلا دفع بدون مصلحة ، إذ يتعين على الطاعنة الإدلاء بما يثبت فسخ العقد الرابط بينهما ، أو ما يفيد براءة ذمتها المالية من الواجبات الكرائية المطلوبة...).

في حين أن الفصل 694 من قانون الالتزامات و العقود نص صراحة على أنه في حالة التفويت الإختياري أو الجبري للعين المكراة، يستمر عقد الكراء و يحل المالك الجديد محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه و التزاماته الناتجة من الكراء القائم ، وما دام أنه ثبت انتقال ملكية العين المكراة للدولة المغربية (الملك الخاص) ، فإن للطالبة ، باعتبارها مكترية ، الصفة و المصلحة للمنازعة في صحة الإنذار و دعوى الإفراغ المقامة من لدن المطلوب بعد خروج ملكية العقار المكري من يده و انتقالها للغير، و المحكمة لما أسست قضاءها على خلاف ذلك تكون قد خرقت الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية و الفصل 694 من قانون الالتزامات و العقود وأساءت تعليل قرارها مما يعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركة من هيئة أخرى، وتحميل المطلوب المصاريف.
كما قررت إثبات حكمها بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 664/2, en date du 09/12/2021, Dossier commercial n° 2020/2/3/681

Vu le pourvoi en cassation formé le 11/03/2020 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Moussa (K.), tendant à la cassation de l'arrêt avant dire droit rendu le 13/06/2019 et de l'arrêt définitif rendu le 03/10/2019 sous le n° 4309 dans le dossier n° 2019/8206/2551 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 25/11/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 09/12/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohamed Ouazzani Taybi, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur, Abderrahim (R.), a saisi, le 19/12/2018, le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé avoir donné à bail à la demanderesse, (M. T. B.), le 01/04/2011, l'entrepôt commercial sis à (...), d'une superficie de 200 mètres carrés, pour un loyer de 4.000 dirhams par mois, avec un accord prévoyant une augmentation du loyer à 9.000 dirhams à compter du 1er avril 2014, ainsi qu'une augmentation de 10 % à l'issue de chaque période triennale, de sorte qu'au 31/04/2017, le loyer devait s'élever à 9.900 dirhams,

conformément à la clause 6 du contrat de bail ; que, cependant, la défenderesse s'est abstenue de payer les loyers du 01/06/2016 au 31/11/2018, malgré la sommation qui lui a été adressée le 03/12/2018 ; qu'il a sollicité sa condamnation au paiement de la somme de 287.100 dirhams et son expulsion des lieux loués ; qu'à la suite des conclusions en réponse, jugement a été rendu condamnant la défenderesse à payer au demandeur la somme de 287.100 dirhams au titre des loyers pour la période du 01/06/2016 au 31/11/2018, validant la sommation aux fins d'expulsion qui lui a été notifiée le 03/12/2018 et ordonnant son expulsion du local commercial objet du litige ; ledit jugement a été confirmé en appel après qu'une enquête a été menée.

Sur les deux moyens de cassation réunis.

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé l'article 1er du Code de procédure civile, l'article 694 du Dahir formant Code des obligations et des contrats et l'article 95 de la loi sur l'immatriculation foncière, et d'être entaché d'une motivation viciée assimilable à une absence de motivation, en ce qu'il est établi par le certificat de propriété foncière et l'attestation de dépôt versés au dossier que la propriété de l'immeuble où se trouve le local objet du litige a été transférée à l'État marocain (Domaine privé) depuis le 28/05/2012, et que ce dernier a effectivement commencé à exercer son autorité sur ledit immeuble et a intenté des actions contre les locataires, y compris la demanderesse ; que le défendeur au pourvoi a adressé à la demanderesse une sommation et a intenté une action en paiement et en expulsion alors qu'il n'était plus propriétaire de l'immeuble ; que la Cour, auteur de l'arrêt attaqué, lui a reconnu la qualité pour agir malgré cette évidence, en se fondant sur un motif vicié selon lequel le contrat de bail n'avait pas encore été résilié, alors que la continuation du contrat de bail s'opère entre le locataire et le nouveau propriétaire, ce qui entache l'arrêt d'une violation de la loi, justifiant sa cassation.

Attendu que pour rejeter la contestation de la demanderesse quant à la qualité du défendeur pour adresser la sommation et intenter l'action en paiement des loyers et en expulsion du local objet du litige, la Cour, auteur de l'arrêt attaqué, a énoncé que : « si la demanderesse a produit un certificat de propriété prouvant le transfert de la propriété de l'immeuble à l'État marocain, cela n'empêche pas l'intimé de réclamer les loyers, tant que le contrat conclu entre eux est toujours en vigueur et n'a pas été résilié, et que l'appelante continue d'exercer son activité commerciale dans le local objet du litige, comme l'a déclaré son représentant légal lors de l'audience d'enquête. Par conséquent, la qualité de l'intimé demeure établie et la demanderesse ne peut se prévaloir du défaut de qualité de l'intimé pour intenter l'action, car il appartient à celui qui a intérêt de soulever le défaut de qualité. En l'espèce, c'est l'État marocain qui serait le plus fondé à le faire, car il n'y a pas d'action sans intérêt. Il incombe donc à la demanderesse de prouver la résiliation du contrat qui les lie, ou d'apporter la preuve de la libération de sa dette au titre des loyers réclamés... ».

Alors que l'article 694 du Dahir formant Code des obligations et des contrats dispose expressément qu'en cas d'aliénation volontaire ou forcée de la chose louée, le contrat de bail continue d'exister et le nouveau propriétaire est subrogé à l'aliénateur dans tous ses droits et obligations résultant du bail en cours ; et dès lors qu'il est établi que la propriété de la chose louée a été transférée à l'État marocain (Domaine privé), la demanderesse, en sa qualité de locataire, a qualité et intérêt à contester la validité de la sommation et de l'action en expulsion intentées par le défendeur au pourvoi après que celui-ci a perdu la propriété de l'immeuble loué au profit d'un tiers ; qu'en fondant sa décision sur des motifs contraires, la Cour a violé l'article 1er du Code de procédure civile et l'article 694 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, et a entaché son arrêt d'un défaut de base légale, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu que l'intérêt d'une bonne administration de la justice et celui des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même cour qui l'a rendu pour qu'il y soit statué à nouveau conformément à la loi, celle-ci étant autrement composée, et met les dépens à la charge du défendeur.

Elle décide que le présent arrêt sera transcrit sur les registres de ladite cour, en marge ou à la suite de l'arrêt attaqué.