

**Bail - Le preneur ne peut  
contester la validité du contrat  
en invoquant le défaut de  
propriété du bailleur (Cass. com.  
2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44492	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 573/2
<b>Date de décision</b> 11/11/2021	<b>N° de dossier</b> 2019/2/3/1546	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Validité du contrat, Rejet, Propriété du bailleur, Paiement du loyer., Obligations du preneur, Moyen nouveau, Irrecevabilité devant la Cour de cassation, Indivision, Contestation par le preneur, Bail de la chose d'autrui, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour condamner le preneur au paiement de loyers et prononcer son expulsion, retient que la validité du contrat de bail n'est pas subordonnée à la qualité de propriétaire du bailleur sur le bien loué. En effet, le contrat de bail générant des obligations personnelles entre les parties, le preneur qui a joui des lieux ne peut se prévaloir du défaut de titre de propriété de son cocontractant, ni du fait que le bien serait en indivision, pour se soustraire à son obligation de paiement du loyer.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/573، الصادر بتاريخ 2021/11/11، في الملف التجاري عدد 2019/2/3/1546

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/07/26 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبة الأستاذ الحسن (أ.) الرامي إلى نقض

القرار رقم 1317 الصادر بتاريخ 2019/03/27 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2019/8206/550.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/10/28.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/11/11.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة عواطف (هـ). تقدمت أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي عرضت فيه أن الطالبة شركة (س. ب. هـ). تشغل من يدها على وجه الكراء المحل التجاري الكائن (...). بسومة شهرية قدرها 9.000 درهم ، وأنها امتنعت عن أداء الكراء من يناير 2018 الى متم مارس 2018 ، فوجهت إليها إنذارا بالأداء والإفراغ بقي بدون جدوى ، والتمست بذلك الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 54.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2018 إلى متم يونيو 2018 مع المصادقة على الإنذار وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية ، وأجاب المدعى عليها بمذكرة مع مقال مقابل بان المدعية أخفت عنها كون العقار الذي توجد به العين المكراة مملوك على الشياخ وبالتالي يبقى عقد الكراء باطلا عملا بالفصل 972 من قانون الالتزامات والعقود والتمست الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي شكلا وفي الطلب المقابل الحكم ببطلان الإنذار مع تعويض مسبق قدره 10.000 درهم وإجراء خبرة حسابية لتحديد الأضرار اللاحقة بها من جراء الإفراغ ، وبعد إدلاء المدعية بمقال إضافي ، صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 81.000 درهم واجبات كراء المدة من يناير 2018 إلى شتنبر 2018 والمصادقة على الإنذار وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها المحل التجاري المدعى فيه ورفض باقي الطلبات . استأنفته المحكوم عليها المكزية بمقال إضافي ، فأيدته محكمة الاستئناف التجارية وقضت في الطلب الإضافي بأداء المدعى عليها المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 54.000 درهم واجبات كراء المدة من أكتوبر 2018 الى متم مارس 2019 ، بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة عدم ارتكاز قرارها على أساس قانوني وخرقه لقواعد قانونية أمرة ، بدعوى أن إرادة المطلوبة عند إبرام عقد الكراء لم تكن بريئة وسليمة لأنها كتمت حقيقة العقار الذي توجد به العين المكراة والذي هو مملوك على الشياخ وليس في ملك المكزية لوحدها حسب الثابت من شهادة المحافظة العقارية ، وأن تصرف الشريك في المال المشاع عن طريق الكراء بمفرده لا يلزم باقي الشركاء وبالتالي يبقى عقد الكراء عديم الآثار القانونية فضلا عن كونه غير مسجل بالمحافظة العقارية عملا بالمواد 66 و 67 و 68 من ظهير التحفيظ العقاري وفي غياب ذلك تكون دعوى المطلوبة الرامية الى أداء الكراء والإفراغ غير مقبولة والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي قبلت الدعوى المذكورة تكون قد ركزت قرارها على غير أساس وخرقت الفصول المذكورة أعلاه مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت ما تضمنته أسباب النقض بعلّة جاء فيها « أنه وعلى فرض صحة أن من أكرى العقار ليس بمالكه أو انه لا يملك ثلاثة أرباع العقار وانه لا يستند في اكرائه على وكالة من المالكين على الشياخ ، فإن ليس من حق مكترى العقار أن يثير عدم ملكية المستأنف عليها للعقار وأن ما يمكن له إنثارته هو كل ما يتعلق بعقد الكراء والعلاقة الكرائية وليس ما يتعلق بالملكية فضلا عن أن عقد الكراء استمر أزيد من 6 سنوات وهي مدة لم يثبت أن المكترى قد تقدم بأي طلب بشأن عدم صحة

عقد الكراء أو أدلى بما يفيد فسخه وعليه فإن عقد الكراء لا زال قائما ومنتجا لآثاره القانونية .... « تكون قد ركزت قرارها على أساس باعتبار أنه ليس من شروط إبرام عقد الكراء أن يكون المكري مالكا للعين المكراة بل يكفي أن يستدل بالعقد المذكور لإثبات صفة كمكري في الدعوى ، وبخصوص ضرورة تسجيل عقد الكراء بسجلات المحافظة العقارية فان الطاعنة لم يسبق لها أن تمسكت بذلك أمام قضاة الاستئناف وأن إثارة ما ذكر لأول مرة أمام محكمة النقض يبقى غير مقبول لاختلاط الواقع فيه بالقانون ، الأمر الذي يجعل ما تمسكت به الطاعنة في أسباب النقض مجتمعة غير جدير بالاعتبار عدا ما أثير لأول مرة يبقى غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/573, rendu le 11/11/2021, dans le dossier commercial n° 2019/2/3/1546

Vu le pourvoi en cassation formé le 26/07/2019 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Al Hassan (A.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1317 rendu le 27/03/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2019/8206/550.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 28/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 11/11/2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed El Karaoui, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, Awatef (H.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance dans laquelle elle a exposé que la demanderesse, la société (S. B. H.), occupe à titre de location le local commercial sis à (...) moyennant un loyer mensuel de 9.000 dirhams, et qu'elle s'est abstenue de payer le loyer de janvier 2018 à fin mars 2018, ce qui l'a conduite à lui adresser une sommation de payer et de quitter les lieux, laquelle est restée sans effet ; elle a ainsi sollicité sa condamnation à lui payer la somme de 54.000 dirhams au titre des loyers dus pour la période de janvier 2018 à fin juin 2018, avec validation de la sommation et son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef ou avec son autorisation, du local commercial objet du litige, sous peine d'une astreinte ; la défenderesse a répliqué par un mémoire en défense accompagné d'une demande reconventionnelle, en soutenant que la demanderesse lui avait

dissimulé le fait que l'immeuble où se situe le bien loué était une propriété en indivision, et que par conséquent, le contrat de bail était nul en application de l'article 972 du Dahir formant Code des obligations et des contrats ; elle a sollicité que la demande principale soit déclarée irrecevable en la forme et, sur la demande reconventionnelle, que la sommation soit déclarée nulle, avec une indemnité provisionnelle de 10.000 dirhams et l'organisation d'une expertise comptable pour déterminer les préjudices subis du fait de l'expulsion ; après que la demanderesse eut déposé des conclusions additionnelles, le jugement a été rendu, condamnant la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 81.000 dirhams au titre des loyers dus de janvier 2018 à septembre 2018, validant la sommation et ordonnant son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef ou avec son autorisation, du local commercial objet du litige, et rejetant le surplus des demandes. La partie condamnée, preneuse, a interjeté appel de ce jugement par des conclusions additionnelles ; la Cour d'appel de commerce l'a confirmé et, statuant sur la demande additionnelle, a condamné la défenderesse appelante à payer à l'intimée la somme de 54.000 dirhams au titre des loyers dus d'octobre 2018 à fin mars 2019, par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt son manque de base légale et la violation de règles de droit impératives, au motif que le consentement de la défenderesse au pourvoi, lors de la conclusion du contrat de bail, n'était ni intègre ni exempt de vice, car elle a dissimulé la véritable nature de l'immeuble où se situe le bien loué, lequel est une propriété en indivision et n'appartient pas exclusivement à la bailleuse, ainsi qu'il ressort du certificat de la conservation foncière ; que l'acte d'un co-indivisaire qui donne seul le bien indivis à bail n'est pas opposable aux autres co-indivisaires, et que, par conséquent, le contrat de bail demeure dépourvu d'effets juridiques, en plus du fait qu'il n'est pas inscrit à la conservation foncière en application des articles 66, 67 et 68 du dahir sur l'immatriculation foncière ; qu'en l'absence de cette inscription, l'action de la défenderesse au pourvoi en paiement du loyer et en expulsion est irrecevable, et que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, en déclarant ladite action recevable, a fondé sa décision sur une base illégale et a violé les articles susvisés, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, a rejeté les arguments contenus dans les moyens de cassation par un motif ainsi conçu : « qu'à supposer même que la personne qui a donné l'immeuble à bail n'en soit pas propriétaire, ou qu'elle ne détienne pas les trois quarts du bien, et qu'elle n'agisse pas en vertu d'un mandat des co-indivisaires, le preneur de l'immeuble n'est pas en droit d'invoquer le défaut de propriété de l'intimée sur le bien ; que ce qu'il peut soulever concerne uniquement le contrat de bail et la relation locative, et non ce qui a trait à la propriété ; outre le fait que le contrat de bail s'est poursuivi pendant plus de 6 ans, période durant laquelle il n'est pas établi que le preneur ait présenté une quelconque demande relative à l'invalidité du contrat ou ait produit un élément prouvant sa résiliation ; par conséquent, le contrat de bail demeure en vigueur et produit ses effets juridiques... » ; ce faisant, la cour a légalement fondé sa décision, en considérant que la qualité de propriétaire du bien loué n'est pas une condition de formation du contrat de bail pour le bailleur, et qu'il suffit de se prévaloir dudit contrat pour justifier de sa qualité de bailleur dans l'instance ; quant à la nécessité d'inscrire le contrat de bail sur les registres de la conservation foncière, la demanderesse au pourvoi ne s'en était jamais prévalu devant les juges d'appel, et le fait de soulever cet argument pour la première fois devant la Cour de cassation le rend irrecevable, en ce qu'il mêle des questions de fait et de droit. Il s'ensuit que l'ensemble des arguments invoqués par la demanderesse dans ses moyens de cassation est dénué de fondement, et que celui soulevé pour la première fois est irrecevable.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.