

Contrat de bail : Le preneur ne peut se prévaloir du défaut de titre de propriété du bailleur pour se soustraire à son obligation de paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63398	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4374
Date de décision 20230706	N° de dossier 2022/8206/3001	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité du bailleur, Obligation du preneur, Irrecevabilité, Intervention volontaire, Expulsion, Effet relatif du contrat, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement des loyers, Contestation du droit de propriété, Bail commercial	
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, la cour d'appel de commerce examine la portée de l'exception tirée du défaut de qualité à agir du bailleur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion et le paiement des arriérés locatifs. Le preneur appelant contestait la qualité de propriétaire de son cocontractant, soutenant que ce dernier n'établissait pas son droit de propriété sur les lieux loués. La cour retient que la qualité de bailleur découle directement du contrat de bail lui-même, lequel constitue le seul titre d'occupation du preneur. Elle juge que tant que ce contrat n'a pas été judiciairement annulé, il produit pleinement ses effets entre les parties, et le preneur ne peut se prévaloir d'un éventuel litige sur la propriété du bien, auquel il est tiers, pour se soustraire à son obligation essentielle de paiement du loyer. La cour déclare par ailleurs irrecevable l'intervention volontaire de tiers faute pour eux de justifier de leur qualité. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, elle condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 27/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 604 الصادر بتاريخ 22/02/2022 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 3568/8207/2021 فيما يتعلق بالإفراغ فقط.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي:

حيث تم تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن بتاريخ 15/04/2022 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وبادر إلى استئنافه بتاريخ 27/04/2022 أي داخل الأجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

وفي الطلب الإضافي: حيث إن الطلب جاء مستوفيا لشكلياته القانونية مما يتعين معه التصريح بقبوله.

وفي مقال التدخل الإرادي في الدعوى: حيث استند المتدخلان إراديا في الدعوى في مقالهما المذكور على مقتضيات الفصل 111 من ق.م.م موضحين أن لهما مصلحة في النزاع تجيز لهما التدخل إراديا في الدعوى باعتبارهما من ورثة المرحوم محمد (ع.) وأن صفتها ثابتة من خلال السجل التجاري المدلى بصورة منه ولم يثبت تنازلهما أو تفويتها للأصل التجاري .

وحيث أن المتدخلين إراديا في الدعوى لم يعضدا مقالهما بما يثبت كونهما ضمن ورثة المرحوم محمد (ع.) فضلا عن أحجامهما عن الإداء بما يثبت منازعتهما في عقد الكراء موضوع نازلة الحال وهو ما يجعل صفتها كمتدخلين غير قائمة مما يبقى معه مقالهما غير مقبول شكلا.

وحيث يتعين تحميل الطرف المتدخل إراديا صائر مقاله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد (ل.) تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/11/2021 والذي يعرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 3000 درهم ، وأن المكتري توقف عن أداء الواجبات الكرائية ومقابل ضريبة النظافة منذ فاتح ماي 2021 إلى غاية فاتح نونبر 2021 فتخلذ بذمته ما قدره 21000 درهم عن واجبات الكراء و2100 درهم عن واجب النظافة عن نفس المدة، ملتصا بالحكم بتصحيح الإشعار بالأداء والإفراغ الموجه للمكتري المدعى عليه ، والحكم عليه بأداء ما قدره 23100 درهم واجبات كراء المدة من فاتح ماي 2021 إلى فاتح نونبر 2021 وواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة ، مع الإشهاد على فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين والحكم تبعا لذلك بإفراغ المكتري من العين المكتراة الكائنة ب : [العنوان] الرباط هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وغرامة تهديدية لا تقل عن 100 درهم عن كل يوم تأخير مع أداء المتخلدات المذكورة أعلاه والتعويضات الواجبة عن التماطل في مبلغ 3000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وادلي بانذار وبصورة لعقد كراء .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2021/12/28 والذي أجاب من خلالها بأن المدعي لم يدلي بما يفيد تملكه للمحل التجاري موضوع النزاع الشيء الذي تكون معه دعواه غير مقبولة شكلا ، وأن المحل التجاري هو في ملك ادريس (و.) الذي يكري نفس المحل لورثة محمد (ع.) ، وأن المكتريين الأصليين تقدموا بدعوى في مواجهته ويصرحون بكون المسمى ميلود (ك.) كان مجرد مستخدم ، وأن المدعي قام بإنجاز عقد ثاني لفائدته معه الذي لا يعلم وضعيته المحل وانه عند علمه بأصحاب المحل توقفه عن أداء المبالغ الكرائية كون المكتريين الأصليين طالبوه بالمبالغ الكرائية لنفس المحل هذا هو سبب توقفه عن الأداء ، ملتصقا في الشكل الحكم بعدم قبول الدعوى وفي الموضوع الحكم برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر وادلى بنسخة لمقال .

وبناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه ان الحكم المستأنف قد جانب الصواب وذلك ان المستأنف عليه تقدم بكون المحل موضوع النزاع يحمل رقم 541 في حين ان العقد المدلى به لإثبات الصفة يحمل رقم 179 و انه امام هذه الحالة تكون صفة المستأنف عليه في إثبات الملكية غير قائمة ومن جهة ثانية ان العارض كما جاء في دفعاته الابتدائية انه كان مجرد مستخدم إلا انه فوجئ بالمستأنف عليه يحرر عقد بينه وبين العارض والحال أن المحل موضوع النزاع هو في ملك المسمى ادريس (و.) الذي يكره لورثة محمد (ع.) فضلا عن ذلك أن المكتريين الأصليين تقدموا بدعوى في مواجهة العارض والسيد إدريس (و.) الذين يصرحون فيه كون المسمى ميلود (ك.) مجرد مستخدم (أجير) وان المستأنف عليه قام بإنجاز عقد ثاني لفائدته مع العارض الذي لا يعلم وضعيته المحل وان الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد تجاوز هذا الدفع واعتبر العلاقة الكرائية صحيحة بين الطرفين دون مناقشة أطرافها رغم إدلاء العارض بما يفيد ذلك لذلك يلتمس العارضة الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه بالاستئناف فيما يتعلق بالإفراغ والحكم بتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي - غلاف تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 02/03/2023 جاء فيها أنه يؤكد مجددا أن صفته في الدعوى الأولى ثابتة و لا شك في ذلك كما أن الوثائق المدلى بها أمام المحكمة التجارية تؤكد ملكية المكري للمحل المكترى و قيام العلاقة الكرائية بين الطرفين بمستند ثابت التاريخ، و ان مدخل وجود المستأنف في المحل موضوع العلاقة الكرائية هو العقدة الكرائية بينه وبين المستأنف عليه، مما يستغرب معه هذا الاخير إثارة الجهة المستأنفة لدفع غير منتج من جهة أخرى، فالطاعن أقر بعدم أداء الواجبات الكرائية و أن سبب ذلك هو وجود نزاع بين العارض و الغير لكن ما أثاره المستأنف لا يعفيه من الاداء أو حتى من إيداع المبالغ بصندوق المحكمة إن صح ما تمسك به، و الحال أن العارض سبق له أن ناقش ذات النقطة سلفا و أثبت تهافت هذا الدفع لذلك يلتمس العارض رد ما أثاره المستأنف و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به مع جعل الصائر على عاتق المستأنف.

وبناء على مذكرة اصلاحية مع طلب اضافي مدلى بهما من طرف ورثة محمد (ل.) بواسطة نائبهم بجلسة 18/05/2023 يلتمسون من خلالها بخصوص المقال الاستئنافي أنهم يؤكدون سابق كتابات مورثهم بعد التماسهم الاشهاد باصلاح المسطرة و انتصابهم طرفا أصيلا في الدعوى وبخصوص الطلب الاضافي الحكم لفائدة العارضين بواجبات كراء الفترة من متم نونبر 2021 إلى ماي 2023، و هو ما يجب فيه إعمالا للسومة الكرائية التي حددها الحكم الابتدائي مبلغ 51000 درهم مع جعل الصائر على عاتق المكترى وارفقت المذكرة بصورة رسم وفاة، صورة رسم إرث

وبناء على مقال يرمي الى التدخل الأزادي في الدعوى من طرف ورثة محمد (ع.) بواسطة نائبهم بجلسة 01/06/2023 جاء فيه أنه آل إليهم عن طريق الإرث الأصل التجاري الذي أسسه مورثهم بالدكان الكائن : [العنوان] الرباط وأن هذا المحل كان مخصصا لبيع الدجاج وأن العارضين بلغ إلى علمهم كون السيد محمد (ل.) استصدر حكما في مواجهة ميلود (ك.) يقضي على هذا الأخير بفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ وأن السيد ميلود (ك.) استأنف هذا الحكم وهو موضوع الملف المشار إلى مراجعه هامشه وأن العارضين حافظا على حقوقهم وتماشيا مع المسطرة يودون التدخل تدخل إراديا عملا بمقتضيات الفصل 111 من ق م ق م حافظا على حقوقهم ومصالحهم

لذلك يلتمسون الحكم بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط بتاريخ 2022/2/22 تحت رقم 604 في الملف 3568/8207/2021 وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا.

وبناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 22/06/2023 في الملف مذكرة جوابية للأستاذ جلال فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 06/07/2023.

محكمة الاستئناف

حيث دفع المستأنف بانعدام صفة الطرف المستأنف عليه تبعا لعدم ادلائه بما يفيد تملكه للمحل موضوع الدعوى وأن العقد المستدل به إنما يتعلق بالمحل رقم 179 وأن المحل رقم 541 موضوع النزاع هو في ملكية ادريس (و.) والذي يكرهه لورثة محمد (ع.).

وحيث ان البين من وثائق الملف بأن سند استغلال المستأنف عليه للمحل موضوع النازلة هو عقد الكراء الرابط بينه وبين امحمد (ع.) والمصادق على توقيعه بتاريخ 02/12/2014.

وحيث يتجلى من عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع والمصادق على توقيعه بتاريخ 20/09/2020 ان الطاعن قد اكترى المحل موضوع الدعوى من المستأنف عليه وبالتالي فان صفته كمكري تبقى قائمة طالما أن عقد الكراء المستند إليه لم يكن محل أي منازعة ولم يتم الطعن فيه وفق المخول قانونا فضلا على أن بعض ورثة المرحوم محمد (ع.) قد تنازلوا عن حقوقهم لفائدته مما يبقى معه العقد المؤسس عليه صحيحا ومنتجا لكافة آثاره بين طرفيه وأولاه وأهمها أداء الوجيبة الكرائية.

وحيث انه واستنادا لما سبق بيانه يكون ما تمسك به المستأنف على غير أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

في الطلب الإضافي:

حيث التمس الطرف المستأنف عليه أداء الطرف المستأنف واجبات الكراء عن الفترة اللاحقة الممتدة من فاتح دجنبر 2021 إلى ماي 2023 محددا المدة المستحق عنها في 17 شهرا وهو ما يوازي المدة من فاتح دجنبر 2021 إلى 30/04/2023 ووجب فيها ما قدره 51.000,00 درهم.

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي والتي يجوز المطالبة بها أمام محكمة الاستئناف طبقا لمقتضيات الفصل 143 من ق.م.م.

وحيث انه لا يوجد بالملف ما يثبت إبراء المستأنف لذمته من الواجبات المطالب بها مما يتعين معه بالتالي الاستجابة للطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي وعدم قبول مقال التدخل الإرادي في الدعوى وتحميل رافعه الصائر.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف لفائدة الطرف المستأنف عليه ما قدره 51.000,00 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة المتراوحة ما بين فاتح دجنبر 2021 و متم أبريل 2023 وتحميله الصائر.