

**Effet relatif des contrats : le sous-locataire, tiers au bail principal, ne peut invoquer le pacte de préférence stipulé au profit du preneur initial (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72283	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1982
<b>Date de décision</b> 20190429	<b>N° de dossier</b> 2019/8232/1485	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Vente de l'immeuble loué, Tiers au contrat, Sous-location, Qualité de tiers, Pacte de préférence, Inopposabilité du pacte au sous-locataire, Effet relatif des contrats, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 229 - 670 - 671 - 672 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce examine l'opposabilité, par un sous-locataire à l'acquéreur de l'immeuble loué, du pacte de préférence stipulé au seul bénéficiaire du preneur principal. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande d'exécution forcée de la vente irrecevable. L'appelant soutenait être le cessionnaire des droits du preneur initial et que le pacte, en tant qu'accessoire du bail, s'imposait au nouveau propriétaire. La cour écarte ce moyen en retenant que l'appelant n'est pas cessionnaire du bail mais simple sous-locataire. Dès lors, il est considéré comme un tiers au contrat de bail principal. La cour rappelle qu'en l'absence de lien contractuel direct, et hors les cas limitativement prévus par la loi, le sous-locataire ne peut se prévaloir des clauses du bail principal à l'encontre du bailleur originaire ou de ses ayants cause. Le principe de l'effet relatif des contrats, consacré par l'article 229 du dahir formant code des obligations et des contrats, fait donc obstacle à sa demande. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/02/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10-10-2018 تحت عدد 8910 في الملف عدد 7788/8205/2018 و القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب و تحميل رافعته الصائر .

في الشكل

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف، وقامت بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة و وثائقها كما إنبنى عليه الحكم المستأنف و المقال الإستئنافي أن المستأنفة تقدمت بصفتها مدعية بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/06/2018 عرضت فيه أنها مكترية من عند شركة (ب. م. ت. ص.) التي حلت بالافتناء محل المؤجرة السابقة شركة (أ. ت. م.) التي كانت قد حلت بالإدماج (Fusion) بدورها محل شركة (ت. ل. ن. ل. ج.) محلا تجاريا بالطابق التاسع رقم [العنوان] الدار البيضاء مساحته 48 متر مربع الملك المسمى "إيمكوبلاف 40" موضوع الرسم العقاري عدد 69009/س. وان عقد الكراء الاصلي نص بفصله السابع أن المكتري له حق الأسبقية في ممارسة حق الأولوية في الاقتناء اذا ما قررت المالكة تفويت الملك المتعلق به للغير وأنها ملزمة بمقتضى الفصل السابع بإشعار المكتري بذلك وإخباره بالثمن المعروض عليها وتمكينه من اجل 15 يوما قصد ابداء رغبته في الشراء بالثمن المعروض عليها وتوابعه. و أن العقد الأصلي كان يربط شركة (ت. ل. ن. ل. ج.) بالمرحوم عبد العلي (م.) و انه قام ورثته طبقا لما تم الترخيص به في الفقرة السادسة من العقد بتفويت ايجار المحل المذكور للشركة العارضة بمقتضى عقد مؤرخ في 10 شتنبر 1990 و انه آل العقار للمدعي عليها شركة (ب. م. ت. ص.) التي اقتنته حسب العقد المؤرخ في 23/10/2017 دون اشعار المكتري بإمكانيته في حق ممارسة حق الأسبقية. و ان الالتزامات الواردة في عقد الايجار الاصلي قد انتقلت بحكم القانون و الفصل 229 من قلع الى المالكين على التوالي الى آخر مالكة وهي المدعى عليها كما انتقلت الحقوق كذلك من المكتري الاصلي الى المكترية الحالية وهي العارضة بحكم عقد التفويت. و أن الحقوق والواجبات كلها قد انتقلت لفائدة الأطراف و بقيت على عاتقهم. و أن الاشعار بالبيع لم يتم في أي وقت من الأوقات لفائدة المكتري. و أن المكترية الحالية الشركة (م. م. م.) التي حلت محل المكتري الأصلي لها الحق في المطالبة من الاستفادة من حق الأسبقية من عقد الكراء الأصلي. و ان العارضة قامت بإجراء عرض ثمن الاقتناء الأصلي إلا أن البنك المدعى عليه رفض العرض لأجل ذلك تلتمس التصريح والحكم بأحقية العارضة من الاستفادة من حق الأسبقية المنصوص في الفصل السابع من عقد الكراء الأصلي. والحكم بإنجاز البيع لفائدة العارضة موضوع المحل التجاري الكائن بالطابق التاسع رقم [العنوان] مساحته 48 متر مربع الملك المسمى "إيمكو بلاف 40" موضوع الرسم العقاري 69009/س مقابل ايداع مبلغ 528.000,00 درهم بكتابة الضبط لفائدة المدعى عليها وهو المبلغ الذي اقتنت به المحل المذكور حسب العقد المؤرخ في 23/10/2017 مع الاشهاد للعارضة انها مستعدة كذلك لإيداع المصاريف التابعة لهذا الاقتناء بصندوق المحكمة لفائدة المدعي عليها فور ادلائها بما يثبتها. الحكم على المدعى عليها بالصائر و الحكم بالتنفيذ المؤقت. و ارفقت المقال ب عقد كراء و عقد اقتناء و عقد بيع و محضر

و بعد جواب المدعى عليها و إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

حيث تتمسك الطاعنة بكون الحكم المستأنف خالف الصواب لأن طلبها يستند إلى عقد الكراء الأصلي مع المرحوم علي (م.) و انه بالرجوع إلى العقد المذكور المبرم مع المالكة السابقة للعقار شركة (ت. l. n. l. c.) فإن المالكة رخصت للمرحوم علي (م.) بان يؤجر من الباطن للشركات التي يسيروها ومنها الشركة (م. م. م.) و بعد وفاته قام ورثته ببيع الأصل التجاري المتعلق بالمحلين المؤجرين ل الشركة (م. م. م.) في شخص ممثلها السيد بوبكر (ل.) و ان عقد شراء العقار من طرف المستأنف عليه يشير ان المشتري سيحوز العقار موضوع البيع مع اعتبار عقود الكراء المفصلة به حيث وقعت الإشارة إلى الرسم العقاري 69008/س إيمكوبلاف 39 الطابق التاسع و كذلك الرسم العقاري عدد 69009/ إيمكوبلاف 40 الطابق التاسع موضوع الإيجارين المبرمين مع السيد (م.) و أن المستأنف عليه عند إقتنائه للعقار كان على علم بالكراء المبرم مع المرحوم علي (م.) و مقتضيات عقوده مما يجعلها خاضعة لمقتضيات الفصل 229 من ق ل ع فتكون الإلتزامات الواردة في عقد الكراء الأصلي قد إنتقلت بحكم القانون إلى المالكين على التوالي إلى آخر مالك و هو المستأنف عليه كما إنتقلت إليه كذلك الحقوق من المكتري الأصلي إلى المكترية الحالية بحكم عقد التفويت ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بإنجاز البيع لفائدة الطاعنة موضوع المحل التجاري الكائن بالطابق التاسع رقم [العنوان] مساحته 48 متر مربع الملك المسمى "إيمكوبلاف 40" موضوع الرسم العقاري 69009/س مقابل ايداع مبلغ 528.000,00 درهم بكتابة الضبط لفائدة المستأنف عليه وهو المبلغ الذي اقتنى به المحل المذكور حسب العقد المؤرخ في 23/10/2017 مع الاشهاد لها انها مستعدة كذلك لإيداع المصاريف التابعة لهذا الاقتناء بصندوق المحكمة لفائدة المستأنف عليه فور ادلائها بما يثبتها, و تحميلها الصائر. و ارفقت المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و أجابت المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2019-04-08 بكون طلب الطاعنة مشوب بالغموض طالما أن المحكمة لا تبرم العقود و إنما تفصل في المنازعات و لا يمكن أن تلزم المحكمة او تحل محلهم في التعاقد و ان عقد بيع العارضة لازال قائما لم يقع بطلانه و لا يمكن إبرام عقد ينقل الملكية و العقد الأخر مازال قائما و أن الطاعنة حرفت وقائع عقد البيع لأنه لم يرد فيه قيد على ملكية هذا العقار و عبارة مراعاة عقود الكراء الواردة في عقد البيع هي حجة ضد المستأنفة و أن تلك العبارة تم إدراجها بعد إقرار حق انتقال الملكية للبنك من طرف البائعة بمجرد تسجيل البيع و الشرط المذكور يراد به الإبقاء على الوجود القانوني لعقد الكراء و ليس مراعاة حق الاولوية و من حيث إنتفاء الصفة فمطالب المستأنفة منحصرة في كونها إكترت من الباطن العقار المسمى إيمكوبلاف 40 الحامل للرسم العقاري 69009/ من المكتري الأصلي السيد (م.) الذي سبق أن إكتره من شركة (ت. l. n. l. c.) معتبرا ان العقد الذي جمعه بهذه الأخيرة يتضمن شرط الأولوية في بيع العقار المذكور للسيد (م.) و ان شرط الأولوية ضمن بعقد الكراء المبرم بين المالكة الأصلية شركة (ت. l. n. l. c.) من جهة والمكتري الأصلي عبد العالي (م.) و على فرض انها خلف خاص فإن من أخل بالشرط على فرض وجود هو شركة التامين المالكة الأصلية و ليس البنك المشتري و هو لاعلاقة له بالعقد الأصلي و لم يكن طرفا فيه و أن توجيه الدعوى في مواجهته يجعلها مقدمة في مواجهة من لا صفة له و من حيث نسبية العقود فإن البنك لم يكون طرفا في عقد الكراء الأصلي و العلم بوجود عقد كراء لا يخول للشخص الصفة أن يكون طرفا فيه و بالتالي فإن اي شرط من شأنه ان يمس بحق الملكية المقرر للبنك لا يمكن أن يضره طبقا للفصل 229 من ق ل ع و ان الحكم المستأنف جاء موافقا للصواب ثم إن شرط الأولوية كان مقرا للسيد عبد العالي (م.) بصفته الشخصية و ليس بصفته مكتري بدليل ان البند المذكور ذكره بالإسم و ليس بالصفة و ان الحقوق القائمة على الإعتبار الشخصي لا تنتقل إلى الغير و من حيث الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري فإن شرط الأولوية يورد قيدا على إنتقال ملكية عقار محفظ و لا يمكن مواجهة الغير به إلا إذا ورد في السم العقاري و أن الرسم العقاري موضوع النزاع رقم 69009/ لم يرد فيه ما يفيد الإشارة إلى شرط الأولوية و لا يمكن مواجهة البنك به إلا بعد تقييده بالرسم العقاري حسب الفصل 67 من نفس القانون ملتمة تأييد الحكم المستأنف و ترك الصائر على عتق الطاعنة

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2019-04-22 حضر نائباً الطرفان و الفي بالملف مذكرة تعقيبية لثائب المستأنفة ورد فيها بان شرط الأولوية وارد بعقد الشراء الذي تم تقييده بالرسم العقاري و تم التنصيص بالعقد على أنه على علم بعقد الإيجار و انها خلف خاص للسيد عبد العلي (م.) و ان ما إدعاه البنك من تمييز بين إنتقال الحق و إنتقال الإلتزامات لا يستند إلى أي أساس ملتمة الحكم وفق مقالها

الإستئنافي تسلّم نائب المستشارف عليه نسخة منها و إلتمس اجلا. فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 29/04/2019.

## محكمة الاستئناف

حيث إنه خلافا لما نعاه الطاعن , فإن الثابت من وثائق الملف الإبتدائي , ان الطاعنة ليست متنازلا لها عن الحق في الكراء , و إنما هي مجرد مكترية من الباطن , من ورثة المسمى قيد حياته عبد العالي (م.) المكتري الأصلي , بموجب عقد الكراء المؤرخ في 10-09-1990 . و لما كانت الطاعنة تعتبر غيرا إزاء عقد الكراء الأصلي المؤرخ في 26-01-1971 الذي يربط مورث المكري الفرعي بالمكري الأصلي (ت. l. n. l. c.) الذي حل محله المستشارف عليه فإنه لا يحق لها البتة التمسك بمقتضيات عقد الكراء الأصلي الذي لم تكن طرفا فيه . بل و إنه لا تنشأ أي علاقة مباشرة مع المكري الأصلي إلا في الأحوال المحددة قانونا في الفصول 670 و 671 و 672 من ق ل ع . و طالما انه لا يمكن للمكثري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكري الأصلي فلا يبقى للطاعنة أي موجب للقول بحق الأسبقية المسطر بعقد الكراء الأصلي . و محكمة البداية لما طبقت الفصل 229 من ق ل ع إعمالا لمبدأ نسبة العقود , تكون قد طبقت النص الواجب التطبيق , و جاء حكمها موافقا للصواب , و يتعين تأييده و تحميل الطاعنة الصائر إعتبارا لمآل طعنها .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستشارف و تحميل الطاعنة الصائر.