

La délivrance de quittances de loyer par le nouveau propriétaire ne vaut pas renouvellement du bail commercial résilié par une décision de justice définitive (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69083	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 158
Date de décision 20200116	N° de dossier 2019/8232/5477	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Renouvellement, Baux		Mots clés Résiliation judiciaire, Renouvellement du bail, Rejet de la demande, Quittances de loyer, Preuve, Nouveau propriétaire, Loi n° 49-16, Exigence de l'écrit, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en constatation du renouvellement d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la valeur probante de quittances de loyer émises après la résiliation judiciaire du contrat. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du preneur.

L'appelant soutenait que la perception de loyers par les nouveaux propriétaires du local, postérieurement à un jugement d'expulsion ayant acquis l'autorité de la chose jugée, emportait renouvellement du bail. La cour retient que la relation locative initiale ayant été définitivement éteinte par décision de justice, la naissance d'un nouveau contrat ne peut résulter que d'un acte positif et non équivoque des parties.

Elle juge à ce titre que la délivrance de quittances de loyer au preneur qui se maintient dans les lieux malgré l'expulsion prononcée ne constitue pas la preuve d'un nouveau bail, mais atteste seulement du versement d'une indemnité d'occupation. En l'absence d'un écrit manifestant une volonté claire de contracter, et au regard des exigences de la loi n° 49-16, la cour écarte le moyen tiré d'un renouvellement tacite.

Le jugement est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت وفاء (ب.) بواسطة دفاعها الاستاذ جمال (ش.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 21/10/2019، تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2970 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/07/2019 في ملف عدد 676/8207/2019 والقاضي بعدم قبول طلبها مع ابقاء الصائر على عاتقها.

في الشكل:

حيث إن الطاعنة لم تبلغ بعد بالحكم المطعون فيه، ومادام الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفة وفاء (ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 21/02/2012 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرضت من خلاله انها اشترت حق كراء اصل تجاري للمحل الكائن بزنقة [العنوان] الرباط بمبلغ قدره 200000 درهم، وان المحل المذكور آلت ملكيته الى كل من خديجة (ب.) وهبة (ب.) ومريم (ب.) عن طريق الهبة من والدهن المدعى عليه محمد (ب.) الذي نصب عليها بإبرامه عقد كراء مزور ادعى فيه انه هو مالك المحل التجاري، فاستصدر بناءا عليه حكما قضى بإفراغها من محلها التجاري بدعوى انها غيرت استعماله من محل معد للحلاقة الى محل بيع المأكولات، والحال انه محل لا يتوفر على مادتي الماء والكهرباء ولم يشتغل اصلا، وانه بعد صدور القرار الاستئنافي عدد 4100 في الملف عدد 4401/8207/17 بتاريخ 18-9-26، فإن مالكات المحل المطلوب حضورهن جددن معها العلاقة الكرائية بدليل قبضهن لواجبات الكراء منها عن شهور شتمبر واکتوبر ونونبر ودجنبر 2018 وكذا شهري يناير وفبرابر من سنة 2019، مما يدل على تجدد العلاقة الكرائية بينها وبين مالكات المحل ، كما هو ثابت من وصولات الكراء المسلمة لها بعد صدور القرار الاستئنافي المؤيد للحكم الابتدائي القاضي بفسخ العلاقة الكرائية مع المالك السابق، ملتزمة الحكم بالاشهاد على تجديد العلاقة الكرائية بينهما مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر، وارفقت المقال بعقد شراء حق كراء اصل تجاري وعقد الكراء وحكم وقرار استئنافي ووصولات كراء وشهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبيهم أفادوا فيها ان المدعية تعمدت التقدم بمقالها الحالي من اجل تعطيل مسطرة التنفيذ والمماطلة والتسويق ليس إلا اذ انها سبق لها ان أثارت نفس الدفوع سواء امام المحكمة التجارية او امام محكمة الاستئناف التجارية، وان المحكمة بثن في النزاع بالافراغ بمقتضى القرار عدد 4100 الذي اكد العلاقة الكرائية الرابطة بين المدعية والعارض محمد (ب.) وان صفته في الدعوى مستمدة من عقد الكراء المتعلق بالمحل موضوع النزاع، مما لم يعد معه موجب لإعادة مناقشة نفس القضية امام نفس المحكمة بعد صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي به، وانه وفي غياب شرط الكتابة المنصوص عليه في المادة 3 من القانون 16-49 في اثبات العلاقة الكرائية بين المدعية والعارضات ينتج عنه حتما اسقاط الحماية القانونية في حق التجديد المعترف به للمكتري ، فإنه لا يصح الدفع بوجود واقعة تجديد عقد الكراء، كما ان وصولات الكراء المدلى بها لا تعتبر حجة لاثبات العلاقة الكرائية إلا في حالة وجود عقد كتابي لان الوصل يقتصر دوره في اثبات الاداء دون ان يتجاوزه الى ما سوى ذلك ، كما ان استمرار المدعية في اداء الكراء هي واقعة مستمرة وليست حديثة العهد وانه لا يمكن الاحتجاج بوجود مكر جديد للمحل موضوع النزاع للقول بأن العقد الرابط بين المدعية والعارض يعتبر غير ذي مفعول مادامت العلاقة بينهما ينظمها عقد الكراء موضوع الدعوى في غياب

عقد جديد وفي غياب ارادة واضحة وكتابة صادرة عن المكري المزعوم مما يتعين معه اساسا رفض الدعوى لسبقية البث، واحتياطيا رفضها لعدم وجود اي تجديد مزعوم للعلاقة الكرائية وجعل الصائر على عاتق المدعية، وارفقوا المذكرة بعقد كراء وحكم وقرار.

وبعد تعقيب المدعية، صدر بتاريخ 24/04/2019، الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم مجانبته الصواب فيما قضى به، ان المحكمة مصدرته ثبت لها عدم صحة عقد الكراء المبني عليه حكم الإفراغ أصلا، وبالتالي فما بني على باطل فهو باطل، وانها وان عجزت عن مناقشة القرار الاستئنافي لحجيته رغم الطعن فيه بالنقض، فإنه كان عليها بعد ان ثبت لها ان المالكات الجدد للمحل التجاري يسلمن العارضة وصولات كراء في اسمهن الشخصي دون الاسم الوارد بعقد الكراء المستند اليه حكم الإفراغ ، وان ذلك يعتبر حجة دامغة على تجديد المالكات الجدد للعلاقة الكرائية مع العارضة، وإلا لكان المالك القديم هو الذي يسلم وصولات الكراء في اسمه للعارضة، أما القول بأن وصولات الكراء تثبت الأداء ولا تثبت العلاقة الكرائية فهو دفع في غير محله، ان كيف تؤدي العارضة الوجيبة الكرائية لشخص لا تربطها به علاقة كرائية، أما اذا سلمها الشخص المكري وصولات كراء فإن ذلك يعني انه يعترف بها كمكترية عنده وإلا لما سلمها تلك الوصولات مما يثبت العلاقة الكرائية، سيما وان المستأنف عليه لم يسلمها وصولات الكراء التي تثبت العلاقة الكرائية التي يدعي انها تربطها به، وبما ان وصولات الكراء تسلم للعارضة في اسم المالكات الجدد، فإن ذلك يثبت للمحكمة بما لا يدع مجالاً للشك ان العلاقة الكرائية انتقلت من المالك القديم الى المالك الجديد، ووصولات الكراء تثبت الاداء والعلاقة الكرائية معا خلاف ما ادعاه المستأنف عليه، كما ان الكتابة التي تشترطها المادة 3 من القانون 16-49 قد تحققت بمعناها الشامل بوجود مكتوب وهي وصولات الكراء التي تحتوي على جميع اركان عقد الكراء من اسم المكري والسومة الكرائية والمكترية، وان صبغة وجوب الكتابة التي نص عليها المشرع في المادة المذكورة تتعلق فقط بالعقود التي ستبرم لأول مرة، هو الامر الذي لا ينطبق على ضوع العارضة التي اكتسبت حق الكراء قديما عن طريق شراء حق الكراء التجاري منذ سنة 1979 بمبلغ 200.000,00 درهم. وان هناك حاليا حالة استمرار العلاقة الكرائية مع المالك الجديد بمقتضى وصولات كراء جديدة، مما يناسب التصريح باستمرار العلاقة الكرائية وتجديدها مع المالك الجديد للمحل التجاري، والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم باستمرار العلاقة الكرائية مع تجديدها مع المالكات الجدد للمحل التجاري المدعى فيه وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وبجلسة 19/12/2019، أدلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية يعرضون من خلالها ان المستأنفة لازالت تتمسك بتجديد العلاقة الكرائية معهم، وهي نفس الدفوع التي سبق لها وان أثارها سواء خلال مسطرة الإفراغ او خلال المرحلة الابتدائية، ان انها سبق لها وان اثارت انعدام صفة العارض في تقديم دعوى الإفراغ، وان العلاقة الكرائية بخصوص المحل التجاري موضوع الدعوى تربطها مع امينة (ب.) ومريم (ب.) وخديجة (ب.) علما ان القرار الاستئنافي عدد 4100 اجاب على دفوعها بهذا الخصوص وقضى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ، والذي اكتسب قوة الشيء المقضي به، ذلك انه أصبح محصنا بالطعن فيه بطرق الطعن العادية، مما يبقى معه دفعها بكون الحكم القاضي بالإفراغ لم يتكسب بعد قوة الشيء المقضي به لانه تم الطعن فيه بالنقض مردود.

كذلك ان القرار المذكور فصل في صحة الكراء في مواجهة العارض وبالتالي، فإنه أصبح حجة بما فصل فيه، وانه يمنع على المستأنفة ان تثير نفس الدفوع وترفع نفس الدعوى معتمدة على نفس السبب و ضد نفس الاطراف، مادام سبق الفصل فيها بحكم نهائي غير قابل للطعن بالطرق العادية، كما ان دفع المستأنفة بأن العلاقة الكرائية بخصوص المحل التجاري موضوع الدعوى تجددت مع العارضات ، فإنه بالرجوع الى مقتضيات المادة 3 من القانون 16-49 المتعلقة بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي، فإنها تنص على انه " تبرم عقود كراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي، ومؤداه ان القانون المذكور اشترط وجوبا تنظيم العلاقة الكرائية او تجديدها في محرر كتابي ثابت التاريخ، وتحديد بيان وصفي للأماكن والمرافق التابعة للمحل المكترى، وامام غياب شرط الكتابة في محرر ثابت التاريخ، لا يمكن الدفع بوجود واقعة تجديد العلاقة الكرائية، أضف الى ذلك ، ان المادة 4 من ذات القانون اشترطت كذلك انتفاع المكترى للمحل المكترى لمدة سنتين ليستفيد من التجديد.

وحيث ان غياب شرط الكتابة و شرط انتفاع المستأنة من المحل المكترى لمدة سنتين بعد تسليمها وصولات الكراء، لا يصح القول بوجود واقعة تجديد العلاقة الكرائية مع العارضين، مادام ان التجديد لم يفرغ في الاطار الشكلي المحدد له قانونا ووجوبا تحت طائلة البطلان، وان وصولات الكراء التي تحتج بها المستأنة للقول بوجود التجديد لا تنهض سببا لتحقيقه، لأنها لا تعتبر حجة لاثبات العلاقة الكرائية في غياب وجود عقد كتابي مستوف للشروط الشكلية والموضوعية التي حددها القانون 16-49، سيما وان دور وصل الكراء يبقى قاصرا على اثبات الاداء المتعلق به دون ان يتجاوز الى القول بوجود تجديد للعلاقة الكرائية التي يحكمها عقد الكراء الرابط بين المستأنة والعارض محمد (ب.)، فضلا عن ان استمرار المستأنة في اداء الواجبات الكرائية بعد صدور قرار استئنافي بتأييد الحكم القاضي بالافراغ لا ينهض دليلا على تجديد العلاقة الكرائية مع العارضين مادامت انها لازالت معتمرة للمحل التجاري موضوع الدعوى، مما يبقى معه استئنافها غير جدي ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف مع تحميلها الصائر.

وحيث ادرج الملف بجلسة 02/01/2020 تخلف خلالها دفاع المستأنة رغم التوصل بكتابة الضبط طبقا للفصل 38 من قانون المحاماة مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 16/01/2020.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به، لان العلاقة الكرائية تجددت مع المالكات الجدد للمحل، وهن مريم (ب.) ومن معها، اللاتي سلمنها وصولات كرائية في اسمها، مما يثبت انتقال العلاقة الكرائية من المالك القديم الى المالك الجديد، كما ان شرط الكتابة المنصوص عليه في المادة 3 من القانون 16-49 يتعلق فقط بالعقود التي سترم لأول مرة، وانه تحقق بوجود وصولات الكراء.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف، ان العلاقة الكرائية بخصوص المحل التجاري موضوع الدعوى ينظمها عقد الكراء المبرم بين المستأنة ومحمد (ب.)، وأنه تم اناؤه بمقتضى الحكم عدد 505 بتاريخ 14/02/2017 القاضي بإفراغ المستأنة من المحل المذكور، أيد استئنافيا بموجب القرار عدد 4100 الصادر بتاريخ 26/09/2018، والذي اقر صفة محمد (ب.) في تقديم دعوى الافراغ، رغم دفع المستأنة بأن المحل مملوك لبناته.

وحيث ما دام عقد الكراء تم وضع حد له بموجب حكم اكتسب حجية الأمر المقضي به، فإنه لا مبرر للقول بتجديد العلاقة الكرائية مع المالكات الجدد، في غياب ابرام عقد جديد بينها وبينهن وفق الطرق المحددة قانونا، ويعبر عن ارادتهما الصريحة في قيام علاقة كرائية بينهما، مما لا محل معه للقول بانتقال العلاقة الكرائية من المالك القديم للمالك الجديد، لانه من جهة فإن العلاقة الاولى انتهت بموجب الحكم المذكور، ومن جهة ثانية فإن تسليم تواصيل للمستأنة من طرف مريم (ب.) ومن معها لا يمكن ان ينهض حجة على ابرام عقد كراء، بل ان دوره يبقى قاصرا على اثبات الاداء سيما وان المستأنة ظلت تستغل المحل حتى بعد صدور القرار الاستئنافي المؤيد للحكم القاضي عليها بالافراغ.

وحيث تبقى ترتيبا على ما ذكر، الدفوع المثارة من طرف الطاعنة لا ترتكز على اساس، ويتعين استبعادها، والتصريح تبعا لذلك، برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.