

# **La demande en augmentation du loyer ne vaut pas renonciation du bailleur à l'action en résiliation du bail pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60808	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2721
<b>Date de décision</b> 20230418	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/1608	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Transfert de droit, Résiliation du bail, Notification au preneur, Maintien des effets de l'injonction, Expulsion, Demande d'augmentation du loyer, Défaut de paiement des loyers, Cession de l'immeuble loué, Bail commercial, Absence de renonciation à l'éviction	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'une procédure d'éviction pour non-paiement des loyers initiée par l'acquéreur d'un local commercial, contestée tant par le preneur que par les héritiers du vendeur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande, ordonné le paiement des arriérés locatifs et prononcé l'expulsion. Le preneur soutenait, d'une part, que la cession du droit au bail ne lui avait pas été régulièrement notifiée et, d'autre part, que la demande ultérieure du bailleur en révision du loyer valait renonciation à l'éviction. Les héritiers du cédant contestaient quant à eux la qualité de propriétaire de l'acquéreur, au motif d'une action en nullité de la vente pendante devant une autre juridiction. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'acquéreur, déjà copropriétaire indivis du bien, a valablement notifié son entière substitution dans les droits du bailleur par l'envoi même de la sommation de payer. Elle rejette le second moyen en précisant qu'un jugement se bornant à augmenter le loyer n'opère pas novation du contrat de bail et ne saurait donc emporter renonciation aux effets d'un congé antérieurement délivré. La cour juge enfin que la simple existence d'une action en nullité de la vente, en l'absence de décision définitive, ne prive pas l'acte de vente de ses effets juridiques et ne saurait vicier la qualité à agir de l'acquéreur. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 25/02/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر بتاريخ 9/12/2021 تحت عدد 12134 في الملف رقم 7051/8219/2021 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي : في الشكل بقبول الطلب الأصلي وطلب التدخل الارادي في الدعوى وفي الموضوع : في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه للمدعي [محمد (م.)] مبلغ 102.000.00 درهم عن المدة م شهر فبراير 2017 الى متم مارس 2021 والمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 14/6/2021 مع الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] خريبكة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات و في طلب التدخل الارادي برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ .

وحيث تقدم ورثة [فاطنة (خ.)] باستئناف فرعي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 24/02/2023 يستأنفون بمقتضاه فرعيا نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه .

في الشكل :

حيث قدم الأستئناف الأصلي وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

و حيث إن الأستئناف الفرعي مرتبط بالأستئناف الأصلي و قدم هو الآخر وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف ان المستأنف عليهما تقدما بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضان فيه بتاريخ 01/07/2021 والذي يعرض فيه الطرف المدعي بواسطة نائبه أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن [العنوان] خريبكة بسومة 2500 درهم، و أن المدعى عليه توقف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2017 إلى متم مارس 2021 ووجب فيها مبلغ 127.500,00 درهم و أن المدعيين قاما بتوجيه إنذار للمكتري و منحاه أجل 15 يوما من أجل الأداء و أنه رغم مرور الأجل المحدد في الإنذار فإن المدعى عليه لم يؤد الواجبات الكرائية المخلدة في نتمته، و وجه المدعيان إنذارا ثانيا من أجل الإفراغ بقي بدون نتيجة، ملتصا بالحكم بفسخ عقد الكراء و بإفراغ المدعى عليه من المحل و أداء واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2017 إلى مارس 2021 مع الصائر و الإجبار في الأقصى، و أرفق المقال بنسخة من إنذارين مع محضري تبليغهما و صورة من رسم شراء و صورة من شهادة إدارية.

و بناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 04/11/2021 و التي يدفع من خلالها من حيث الشكل ، أن طرفي العقد هو العارض و السيدة [فاطنة (خ.)] بمقتضى عقد كراء عرفي مؤرخ في 13 فبراير 2004، كما أن الإعلام الضريبي لسنة 2021 و جهت للمكربة [فاطنة (خ.)]، كما أن الإنذار بالأداء و الإنذار بالإفراغ و جهها من المدعيان ، فإن الدعوى تكون قد و جهت من غير ذي صفة. ملتصا بالحكم برفض الطلب، و أرفق المذكرة بنسخة من عقد الكراء و نسخة من الترجمة و إعلام ضريبي.

و بناء على مقال التدخل الإرادي في الدعوى المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/11/2021، و الذي يعرض من خلاله المتدخلون بأن الملك موضوع المحل التجاري هو في ملك المرحومة [فاطنة (خ.)] و التي خلفت مجموعة من الورثة ، و أنهم تفاجؤوا بكون المدعيان أن الهالكة قد باعت لهما قيد حياتها العقار الذي يتواجد به المحل التجاري ، و أن المتدخلين قاموا بالتعرض و الطعن في عقد الشراء و فتح له ملف بابتدائية خريبكة تحت عدد 42/1402/2018 لا زال يروج و لم يصدر فيه قرار نهائي ، و بذلك تكون صفة و مصلحة المتدخلين قائمة باعتبار أن صفة و مصلحة المدعي لم تكتمل بعد الطعن في عقد الشراء ، و أن الطرف المكثري على علم بهذه الوقائع ، و لا يمكنه بأي حال منح واجبات الكراء لطرف يعلم منازعته في ملكيته للعقار ، ملتتمسين الحكم ببطلان الإنذار إلى المدعى عليه المبلغ بتاريخ 14/06/2021 لانعدام الصفة و المصلحة و لوجود نزاع حول ملكية العقار ، و أرفق المقال بصور لعقد كراء و شهادة الملكية و رسم إرانة.

و بناء على مذكرة تعقيبية لنائب المدعيين و التي أدلى من خلالها بنسخة من حكم قاضي بالزيادة في الواجبات الكرائية في مواجهة المدعى عليه و كذا شهادة عقارية تفيد سلوك مسطرة التحفيظ من طرف موكلي، و بخصوص طلب التدخل الإرادي ، فإن المتدخلين في الدعوى سبق لهم أن تقدموا بنفس الطلب أمام المحكمة الابتدائية بخريبكة قضى بعدم قبول الطلب على اعتبار أنهم سلكوا مسطرة التعرض لدى المحافظة العقارية على مطلب التحفيظ المقدم من طرف موكلي و هي كفيلا بصيانة حقهم إن كان له من موجب، ملتتمسين الحكم وفق الدعوى الأصلية و رفض مقال التدخل. و أرفقا المذكرة ب نسخة من حكمين ابتدائيين و صورة شهادة عقارية لمطلب التحفيظ،

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المتدخلين في الدعوى و التي جاء فيها بأن المحكمة لم تصدر قرارا نهائيا بخصوص حق المدعيين في شراء العقار موضوع الطعن و لا زال يروج بالمحكمة ، كما أن الشهادة العقارية تفيد أن هناك فقط مطلب تحفيظ و ليس بشهادة ملكية و هذا المطلب قد تم التعرض بشأنه و مدرج بجلسات المحكمة ، كما أن الحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية مطعون فيه بالاستئناف، و أن أحقيتهم في ممارسة دعوى استخلاص واجبات الكراء لا زال القضاء لم يقل كلمته فيها ، ملتتمسا الحكم برفض الطلب الأصلي و الحكم وفق طلب التدخل الإرادي، و أرفق المذكرة بطي التبليغ.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعى عليه و التي تم الإدلاء بها في جلسة 02/12/2021، و التي دفع من خلالها بأن الحكم الابتدائي المستدل به لقيام العلاقة الكرائية هو مطعون فيه بالاستئناف و لم يكتسب حجية الأمر المقضي به خصوصا أنه تم الطعن فيه ، و أن المدعيان من جهة ثانية ، لم يشعرا العارض بشراء العقار ، و أنه أمام عدم إشعار العارض بحوالة الحق و إسناد ذلك الإشعار بما يثبت صفتهم في المطالبة بواجبات الكراء، ملتتمسا برفض الطلب ، و أرفق المذكرة بنسخة مقال استئنافي و نسخة وصل أداء الرسوم القضائية.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الأسباب الآتية :

## أسباب الاستئناف

عرض الطاعن انه اثار خلال المرحلة الابتدائية انعدام صفة المدعيان في توجيه الدعوى بعلة ان العلاقة الكرائية هي قائمة بمقتضى العقد العرفي المدلى به خلال المرحلة الابتدائية بين المستأنف والسيدة [فاطنة (خ.)] وردت المحكمة هذا الدفع بعلة ان المدعين اشعرا المكثري بشراؤهما للعقار المكثري وان هذا التعليل يناقض المبدأ القانوني الذي يلزم المشتري حتى يتسنى له الحلول كطرف في العلاقة الكرائية تبليغ المكثري بما يثبت انتقال الحق وليس مجرد اعلامه وان هذا التوجه أكدته محكمة النقض في القرار الصادر في الملف 01/1301/2011 بتاريخ 10/10/2011 والذي وضعت القاعدة التالية : لكي ينتقل الحق في الكراء من المكثري الى المشتري منه ويصبح المكثري في حالة مطل اذا لم يؤد الكراء الذي انذر بأدائه للمشتري يتعين تبليغه بما يفيد انتقال الحق لا يكفي مجرد اعلامه اذا لم يتم التبليغ وفق المقرر قانونا فان المشتري بقي مجهولا بالنسبة الى المكثري طالما انه لم يبلغه بما يفيد انتقال حق الملكية اليه مما يترتب

عنه استمرار العلاقة الاصلية مع المالكة السابقة وانه يتبين ان ما سارت عليه محكمة الدرجة الأولى جاء خارقا للقاعدة القانونية المشار اليها أعلاه وانه يتبين بالتالي ان هذا الطعن جاء مبنيًا على أسباب وجهه ومرتكزا على أساس قانوني سليم .

لذلك يلتمس أساسا الغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي التصريح برفض الطلب واحتياطيا الغاء الحكم المطعون فيه والتصريح بعدم قبول الدعوى .

وادلى بنسخة من الحكم المطعون فيه .

وبجلسة 07/06/2022 ادلى نائب المستشار عليها بمذكرة جوابية عرضا من خلالها ان المحل التجاري موضوع الدعوى يقع اسفل دار ذات واجهتين احدهما بشارع مولاي عبد الرحمان والأخرى بشارع مولاي ادريس وان السيد [محفوظ (م)] كان مالكا على الشيع مع المرحومة [فاطنة (خ)] للدار المذكورة والتي يتواجد بها المحل التجاري وبتاريخ 15/2/2017 حاز المستشارف عليه من المرحومة [فاطنة (خ)] ما تبقى من حقوقها المشاعة لها معه في الدار المذكورة وبالتالي اصبح هو المالك الوحيد للعقار المتواجد به المحل التجاري المتنازع عليه وان المستشارف عليه هو مكري اصلي رفقة المرحومة للمحل التجاري المذكور ولم يكن ابدا طارئا على ملكية العقار موضوع الدعوى وان المستشارف عليه اعتبارا لهذه المعطيات له كامل الصفة والمصلحة في توجيه الإنذار للمستأنف من اجل فسخ العلاقة الكرائية وان حالة التماطل قائمة في نازلة الحال والتي تبيح للمستأنف عليه المطالبة بفسخ عقد الكراء .

لذلك يلتمسان تأييد الحكم الابتدائي.

وادليا بصورة لعقد شراء وشهادة مطابقة عنوان وصورة لعقد كراء باللغة الفرنسية مع ترجمتها للعربية .

وبجلسة 06/07/2022 ادلى نائب المستشار بمذكرة تعقيب يؤكد من خلالها ما جاء بمقاله الاستئنافي وكذا عدم قيامهما بتبليغ المستشارف بما يثبت انتقال الحق في الكراء اليهما من المكري الأول وان الثابت من ان المدعين المستشارف عليهما بصفتها مكريين جها الى المستشارف إنذارا من اجل الأداء توصل به بتاريخ 22/3/2021 وانذارا ثانيا بالإفراغ توصل به بتاريخ 14/6/2021 حسب ما هو ثابت من خلال محضري التبليغ المرفقين بالمقال الافتتاحي للدعوى وانه بتاريخ 1/7/2021 تقدم امام المحكمة التجارية بدعوى او طلب فسخ العلاقة الكرائية صدر فيها الحكم بالمصادق على الإنذار بالإفراغ موضوع الطعن بالاستئناف في نازلة الحال وانه بتاريخ 30/6/2021 تقدم المستشارف عليهما بمقال افتتاحي امام المحكمة الابتدائية بخريكة يطالبان عليه الحكم بتجديد عقد الكراء وذلك بالزيادة في السومة الكرائية من مبلغ 2500 درهم الى مبلغ 2750 درهم ليصدر الحكم وفق طلبهما وتؤيده محكمة الاستئناف كما هو ثابت من خلال الحكم الابتدائي وكذا القرار الاستئنافي المرفقين بهذه المذكرة واصبحنا امام عقد جدد بشروط جديدة وبالتالي اصبح الأول المطلوب فسخه هو والعدم سواء وان المستشارف عليها وهما الطرف المكري لما تقدمتا بطلبهما الرامي الى تجديد عقد الكراء بالزيادة في الوجيبة الكرائية يكونان قد عدلا وتنازلا عن الإنذارين الموجهين للمستأنف بخصوص الأداء والافراغ وانه من جهة أخرى فإننا اصبحنا امام عقد جديد بشروط جديدة وامام إنذارين باطلين لاستنادهما على عقد اصبح منعدا ولاغيا وبالتالي تكون دعوى فسخ عقد الكراء موضوع نازلة الحال غير مسموعة لإنها انصبت على عقد لاغ ومنعدم كما انها تبقى مؤسسة على إنذارين باطلين وان القضاء استقر في العديد من قراراته ان طلب تجديد عقد بعد توجيه الإنذار بالإفراغ او سلوك مسطرة الافراغ يعتبر عدولا وتنازلا عن هذه الأخيرة .

لذلك يلتمس الحكم تبعا بالغاء الحكم الابتدائي المستاف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستشارف عليهما الصائر.

وادلى بنسخة حكم ابتدائي ونسهة قرار استئنافي .

وبجلسة 28/02/2023 ادلى نائب ورثة [فاطنة (خ)] باستئناف فرعي جاء فيه انه يرجوع المحكمة الى وثائق الملف يتضح ان المستشارف عليهم لا صفة لهم في الادعاء على اعتبار ان المحل التجاري والعقار هو في ملك المسماة قيد حياتها [فاطنة (خ)] وان الورثة قد قاموا بالطعن في عقد الشراء على اعتبار ان المرحومة قد كانت مريضة والملف لازال القضاء لم يقل كلمته النهائية في الموضوع وبذلك يكون

المستأنف والمستأنف عليهما لا صفة لهما في توجيه الإنذار بالأداء الامر الذي يجعل الإنذار باطل .

لذلك يلتزمون الغاء الحكم الابتدائي وتصديا القول ببطلان الإنذار المبلغ الى المستأنف عليه .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 21/3/2023 وتخلف الاستاذان [(و.)] و[(أ.)] رغم الامهال وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 18/4/2023 .

محكمة الاستئناف

في الأستئناف الأصلي :

حيث استند المستأنف في استئنائه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث دفع المستأنف بكون المستأنف عليه [محفوظ (م)] لم يبلغه بحوالة الحق المتمثلة في انتقال حق الملكية إليه مما يترتب عنه استمرار العلاقة الكرائية مع المالكة الأصلية .

و حيث أن الثابت من خلال رسم الشراء العدلي المستدل به من قبل المستأنف عليه أن الأخير كان يملك مع المسمأة [فاطنة (خ)] العقار المتواجد به المحل موضوع النزاع بصفة مشاعة و أن الشراء انصب على الحقوق المشاعة لـ[فاطنة (خ)] حيث أصبح المستأنف عليه يمتلك كافة العقار و أنه بمقتضى الإنذار بأداء واجبات الكراء المبلغ للمستأنف فقد قام المستأنف عليه بتبليغ المستأنف بواقعة الشراء و الحلول محل المكزية السابقة في عقد الكراء الذي كان يربطه بها و بالتالي فإن صفة المستأنف عليه كمكثري تبقى قائمة و لا مجال أمام المستأنف للتمسك بعدم تبليغه بحوالة الحق ، مما يستوجب رد الدفع .

و حيث تمسك المستأنف بتجديد عقد الكراء و ذلك بالزيادة في السومة الكرائية و أن الطرف المكثري بتقديم طلب تجديد العقد يكون قد تنازل عن الأنداز بالأداء و الإفراغ .

و حيث أن الحكم عدد 242 الصادر بتاريخ 01/10/2021 عن المحكمة الأبتدائية بخريبكة في الملف عدد 185/1304/2021 قضى بالرفع من السومة الكرائية للمحل و ليس تجديد عقد الكراء أو إبرام عقد كراء جديد بعد فسخ عقد الكراء القائم بين الطرفين و بالتالي فلا تأثير له على الإنذار بالأداء و الإفراغ الذي يظل قائما و منتجا لأثاره القانونية.

و حيث يتعين رد الاستئناف الأصلي و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

في الاستئناف الفرعي :

حيث نازع المستأنفون الفرعون في صفة المستأنف عليه [محمد (م)] على اعتبار أن المحل التجاري في ملك مورثتهم و أنهم قاموا بالطعن في عقد البيع أمام القضاء.

و حيث إن الثابت من خلال عقد الشراء العدلي المستدل به من قبل المستأنف عليه الفرعي أن الأخير اشترى من مورثه المستأنفين الفرعيين كافة حقوقها المشاعة في العقار الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع و أن ذلك العقد لا يوجد بالملف أي حكم قضائي نهائي يقضي بإبطاله أو بطلانه أو فسخه و بالتالي يظل عقدا صحيحا منتجا لأثاره القانونية و لا يجرده من تلك الأثار مجرد الطعن فيه أمام القضاء و هو ما يجعل الأستئناف الفرعي بدون أساس قانوني و يتعين رده مع إبقاء الصائر على رافعيه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .