

**La qualité à agir du bailleur,
établie par une décision de
justice antérieure ayant autorité
de la chose jugée, ne peut être
contestée dans une action
ultérieure en résiliation de bail
pour non-paiement des loyers
(CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68253	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6155
Date de décision 20211215	N° de dossier 2021/8206/4525	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité à agir du bailleur, Procès-verbal de notification, Notification par huissier de justice, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
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 et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et la qualité à agir des bailleuses. L'appelant contestait la régularité de la sommation de payer, qu'il prétendait ne pas avoir reçue, et soulevait le défaut de qualité des bailleuses, faute pour elles de justifier de leur titre de propriété. La cour écarte le premier moyen en retenant que le procès-verbal de notification dressé par un huissier de justice, qui atteste de la remise en personne au preneur, fait foi jusqu'à preuve contraire et établit le manquement du débiteur. Sur le défaut de qualité, la cour oppose au preneur l'autorité de la chose jugée attachée à une précédente décision ayant déjà statué sur la relation locative entre les parties, corroborée par des offres réelles de paiement antérieures émanant du preneur lui-même. Faisant droit à la demande additionnelle des intimées, la cour condamne en outre l'appelant au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, avec ajout de la condamnation au titre des loyers échus en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (ف.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2636 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/6/2021 في الملف عدد 1468/8207/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليه محمد (ف.) بأدائه لفائدة المدعيات مليكة (ب.)، نجية (ب.)، السعدية (ب.) مبلغ: (واحد وعشرون الفا وتسعمائة درهم) 21.900,00 درهم عن واجبات كراء المدة المبتدئة من مارس 2020 الى متم ماي 2021 وتعويض عن التماطل قدره (الف درهم) 1000,00 درهم، وإفراغه هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] سلا مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحمله مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 15/7/2021 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفه بتاريخ 26/7/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو في حقيقته طلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي ومقدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدات مليكة (ب.)، نجية (ب.)، السعدية (ب.) تقدمن بواسطة نائبهن بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/4/2021 عرضن من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منهن المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 1460 درهم تخلف عن أدائها عن المدة من مارس 2020 الى ماي 2021 رغم توصله بإنذار بالأداء، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لهن مبلغ 21900 درهم واجبات كراء المدة من 1/3/2020 الى 30/5/2021 وتعويض عن التماطل قدره 1500 درهم وإفراغه من المحل المكترى وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر، وارفقن المقال بنسخة عادية من حكم قضائي، محضر تبليغ انذار، صورة محضر اخباري.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد محمد (ف.) و جاء في أسباب استئنافها حول عدم توصله بالإنذار (انتفاء المطلب) أن الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط لم يصب صحيح القانون فيما قضى به من ثبوت مطله الذي يستتبعه القول بالإفراغ وأنه إذ يؤكد أنه لم يتوصل قط بأي إنذار يدعوه من خلاله الطرف المستأنف عليه أداء الوجيبة الكرائية المتخلدة بذمته وأنه فوجئ بإصدار المحكمة التجارية بالرباط حكما قضى بالأداء مع الإفراغ في حين أنه لم يتوصل بأي إنذار كما سبق بيان ذلك وأن ثابت نصا و قانونا انه قبل توجيه الدعوى يتعين توجيه المكتري إنذارا يكون واضحا في محتوياته و معطياته و يحدد بدقة مضمون طلب لكنه لم يتوصل بأي إنذار وأنه و تبعا لذلك فانه يلتمس بعد معاينة المحكمة عدم وجود ما يثبت توصله بالإنذار الشيء الذي يتعين معه القول والحكم بإلغاء حكم محكمة أول درجة في جميع ما قضى به و القول تبعا لذلك برفض الطلب وأن الإنذار يجب أن يوجه من طرف ذي صفة و يشير المحضر المنجز على أثره للشخص الذي توصل بالإنذار و صفة من قام بتبليغ المكتري المعتمر للمحل و

يتضمن فضلا عن ذلك نوعية النشاط التجاري أو الحرفي الذي يزاوله و يحدد بدقة المحل و مميزاته و أخيرا المبالغ المتخلدة على سبيل الكراء ولذلك فإن المحكمة ستعين عدم وجود ما يفيد توصله بالإنداز حتى ترتب الآثار القانونية على ذلك بما فيها ثبوت المطل المستوجب للمحل بالإفراغ ، و حول انتفاء صفة الطرف المستأنف عليه عدم الإدلاء بما يفيد تملك المحل (أو حوالة الحق) أن الطرف المستأنف عليه لم يدلي للمحكمة بما يفيد ملكيتهم للمحل التجاري حتى تبسط رقابتها على وقائع الدعوى و المراكز القانونية للأطراف ، إذ أن الثابت نصا و فقها أن الصفة مناط قبول الدعوى وأنه و لكونه يناقش فقط القانون و بالقانون فإنه يدلي بعقد الكراء الذي يربطه بالسيدة فاطمة (س.) المبرم بتاريخ 2006/11/22 بخصوص نفس المحل موضوع دعوى الإفراغ وأنه لا تربطه أي علاقة بالطرف المستأنف عليه الذي استصدر حكما بالأداء و الإفراغ و لا يلتزم نحوهم بأي التزام ، وأن الطرف المستأنف عليه لم يشعره بحوالة الحق و أنهم من أصبحن يملكن هذا المحل فضلا عن عدم إدلائهم برسم اراءة حتى تقف المحكمة على ورثة المالكة الأصلية و حصرهم قانونا ولذلك ستقف المحكمة على انتفاء صفة الطرف المستأنف عليه لعدم الإدلاء بما يفيد التملك و حوالة الحق و إشعاره بذلك ، ملتصقا بقول الطعن بالاستئناف شكلا و موضوعا إلغاء حكم محكمة أول درجة في جميع ما قضى به والقول تصديا برفض الطلب و أرفق المقال بطي التبليغ و نسخة من الحكم موضوع الطعن و صورة من عقد الكراء .

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليهن بواسطة نائبهن بجلسة 10/11/2021 جاء فيها حول الاستئناف الأصلي حول الرد على الزعم بعدم توصل المستأنف أصليا بالإنداز أنه مما لاشك فيه أن التقاضي ينبغي أن يكون بحسن نية طبقا للمادة 5 من قانون المسطرة المدنية و أنهم يستغربن اشد الاستغراب من زعم المستأنف كونه لم يتوصل بالإنداز و الحال أن السيد المفوض القضائي عبد الوهاب (إ.) انتقل إلى عنوان المستأنف و توصل هذا الأخير شخصا بالإنداز حسب ذكره و رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية و قام السيد المفوض القضائي بذكر موصفاتة وهي كونه قصير القامة و اسمر البشرة نسبيا و متوسط البنية و ذلك بتاريخ 29/3/2021 و رفض التوقيع على النضير و ان محضر السيد المفوض هو عنوان الحقيقة ما لم يثبت العكس و حول الدفع بانتفاء صفة الطرف المستأنف عليه و عدم الإدلاء بما يفيد تملك المحل فإن هذا الدفع عقيم كسابقه خاصة وأنه سبق له أن أدليت للمحكمة بنسخة عادية من حكم تجاري سابق بينهن و بين المستأنف أصليا اثبتن من خلاله العلاقة الكرائية بينهما و ورد فيه في الصفحة الرابعة تعليلا المحكمة ما يلي " وحيث إن الثابت من نسخة الإنداز المدلى به أن باعثيته حددتا عنوان المحل المكتري و السومة الكرائية و ذكرته بسبق إشعارهما له بانتقال ملكية العقار لهما في حدود الثلثين إلى جانب السيد مليكة (ب.) المالكة للباقي و أرفقتا الإنداز بصورة لرسم شرائهما للعقار للمؤجر مما تبقى معه دفعات المدعي بعدم قانونية الإنداز غير منتجة بنازلة الحال و أرفقتا الإنداز بصورة لرسم شرائهما للعقار للمؤجر مما تبقى معه دفعات المدعي بعدم قانونية الإنداز غير منتجة بنازلة الحال و أن الدفع بانعدام صفة باعثيته الإنداز و عدم قيام علاقة كرائية معهما يفندهما رسم شرائهما للعقار من لدن المكرية الأصلية و الذي أدلى المدعي نفسه بعقد الكراء الذي يربطه و إياها المؤرخ في 23/2/2007 فضلا عن إقراره بمذكراته بكونه يقوم بعرض و إيداع الكراء لفائدة المدعيتين و السيدة مليكة (ب.) أصالة عن نفسها و نيابة عنهما مما تبقى معه العلاقة الكرائية ثابتة معهن " و حول سلوك المستأنف لمسطرة العرض العيني لمدد سابقة عن الإنداز موضوع النازلة حيث سبق للمستأنف أن قام بسلوك مسطرة العرض العيني لفائدة مليكة (ب.) و السعدية (ب.) و نجية (ب.) من أجل عرض الواجبات عن المدة من أكتوبر 2019 إلى متم فبراير 2020 أليس هذا إقرار صريح من المستأنف نفسه بالعلاقة الكرائية معه ، و حول عدم أداء الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2020 إلى متم ماي 2021 فإن المستأنف رغم توصله بالإنداز لم يبادر إلى أداء المبالغ الكرائية المتخلدة بذمته و رغم استئنافه للحكم المستأنف لم يدلي بما يفيد براءة ذمته مما ينم عن كونه يريد التحلل و التنصل من الواجبات الملقاة على عاتقه بدون وجه حق و تبعا لذلك يلتزم رد دفعات المستأنف أصليا و بعد التصدي الحكم برفض طلب الاستئناف الأصلي و تأييد الحكم الابتدائي ، و حول الاستئناف الفرعي بخصوص الطلب الإضافي للواجبات الكرائية حول أداء الواجبات الكرائية الإضافية ابتداء من 2021/06/01 إلى غاية 30/12/2021 فإن المستأنف أصليا تخلذت بذمته شهور إضافية ابتداء من 2021/06/01 إلى غاية 30/12/2021 على أساس سومة كرائية شهرية قدرها 1460 درهم و جب فيها ما مجموعه 10220 درهم ، ملتصقات في الاستئناف الأصلي الحكم بعدم قبوله شكلا و موضوعا بعد التصدي رد الاستئناف الأصلي و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به و في الاستئناف الفرعي قبوله شكلا و موضوعا بعد التصدي الحكم على المستأنف أصليا محمد (ف.) بأدائه الواجبات الكرائية الإضافية المتخلدة بذمته عن المدة من 2021/06/01 إلى غاية 30/12/2021 على أساس سومة كرائية شهرية قدرها 1460 درهم

أي 7 أشهر وجب فيها ما مجموعه 10220 درهم مع النفاذ المعجل تحديد مدة الإكراه في الأقصى بالنسبة للمبالغ الإضافية وتحميل المستأنف أصليا الصائر. وأرفعت المذكرة بصورة من محضر تبليغ إنذار وحكم سابق بصورة من محضر إخباري .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 01/12/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/12/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار موضوع النزاع تبين أن منجزه المفوض القضائي عبد الوهاب (.) قد شهد من خلاله أنه وبتاريخ 29/3/2021 توصل المستأنف شخصيا وتم وصفه بشكل دقيق كما وقع وتم التأشير والتوقيع على المحضر من طرف منجزه وأنه ليس من شرط لصحة الإنذار تضمينه نوعية النشاط المزاوم فيه سيما أنه قد تمت الإشارة فيه الى المحل موضوع الإنذار الذي هو المحل المكترى والذي لم يثبت الطاعن أنه يكتري محلا غيره كما تضمن صفة باعته و الموجه إليه والمدة موضوعه والسومة المكترى بها المحل ، وبذلك يكون قد استوفى جميع الشروط المتطلبة قانونا لترتيب أثره القانوني ، ومما يبقى ادعاء عدم حصول التوصل بالإنذار وانتفاء التماطل غير منتج في طعن المستأنف .

وحيث إن الثابت من الحكم رقم 874 الصادر بتاريخ 30/3/2016 في إطار ملف عدد 2690/8206/2015 أن العلاقة الكرائية قائمة بين الطرفين ولأن الحكم المذكور يعتبر عنوانا للحقيقة عملا بمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود فلا مجال لاثارة انعدام الصفة ، سيما وأن الطاعن وحسب محضر إخباري مؤرخ في 29/11/2019 سبق وأن عرض الكراء عن مدة سابقة على الطرف المستأنف عليه بخصوص المحل المدعى فيه ، مما يتعين معه رد ما أثاره الطاعن سواء بخصوص عقد الكراء المبرم مع المالكة الأصلية أو ما يفيد اشعاره بحوالة الحق وهي الوقائع التي سبق وأن ناقشها الحكم المذكور واعتبر مع ذلك العلاقة الكرائية قائمة بين طرفي النزاع وهو حكم تبقى له حجيته طالما لم يثبت أنه قد تم إلغاؤه.

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف قد جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف .

في الطلب الإضافي : حيث تقدمت المستأنف عليهن بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمس من خلاله الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتهن كراء المدة من 1/6/2021 الى غاية 30/12/2021 مع الإكراه البدني .

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م و نظرا لثبوت المديونية فإنه يتعين الاستجابة للطلب .

وحيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأداء في حق المستأنف ضمانا لتنفيذ الالتزام بالأداء .

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وبقاء الصائر على المستأنف.

في الطلب الإضافي : باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 10220 درهم واجب كراء المدة من 01/06/2021 الى 30/12/2021 و تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى في حقه وتحميله الصائر.