

La qualité de bailleur peut être prouvée par tout moyen, y compris une décision de justice antérieure, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un droit de propriété sur le bien loué (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60949	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2993
Date de décision 20230508	N° de dossier 2023/8206/75	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité de bailleur, Preuve par tout moyen, Preuve de la relation locative, Loyers impayés, Expulsion, Droit de propriété, Défaut de qualité, Décision de justice antérieure, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la preuve de la qualité à agir du bailleur. L'appelant contestait cette qualité, faute pour l'intimé d'avoir produit un titre de propriété ou le contrat de bail lui-même.

La cour écarte ce moyen en retenant que la qualité de bailleur était suffisamment établie par une précédente décision de justice, intervenue entre les mêmes parties et relative à la révision du loyer du même local. Elle rappelle en outre, au visa de la jurisprudence de la Cour de cassation, que la preuve de la qualité de bailleur n'est pas subordonnée à la production d'un titre de propriété, cette qualité pouvant être établie par tout moyen.

Dès lors que la relation locative est ainsi prouvée et que le défaut de paiement n'est pas contesté, la demande en paiement et en expulsion est jugée bien fondée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد الحسين (ح.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 19/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/02/2022 تحت عدد 2793 ملف عدد 1464/8207/2022 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليه السيد الحسين (أ.) مبلغ 6750 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن ب: [العنوان] وزان خلال المدة من ابريل 2021 الى متم يونيو 2022 مع النفاذ المعجل ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما و بإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه او بإذنه، وبتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى وتحميله الصائر.

و حيث ان الثابت من وثائق الملف ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 02/12/2022 و بادر إلى استئنافه بتاريخ 19/12/2022 أي داخل الأجل القانوني مما يكون معه استئنافه مستوف لشروطه صفة و اجلا و أداء و يتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] وزان بسومة شهرية قدرها 450,00 درهم، وأنه تخلف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2021 الى متم دجنبر 2021 والتي وجب فيها مبلغ 4050,00 درهم، وأنه سبق وان انذره من اجل الاداء دون جدوى، ملتمسا لأجل ذلك الحكم عليه بأدائه له مبلغ 6750 درهم عن واجبات كراء المدة من ابريل 2021 الى متم يونيو 2022، ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الانذار المبلغ اليه بتاريخ 20/12/2021 وبفسخ عقد الكراء الرابط بينهما و بإفراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر. مرفقا مقاله بإنذار و محضر تبليغه.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تمسك الطاعن بأن بخصوص الشكل : حول الصفة في الادعاء: ان المحكمة وعند اطلاع على وثائق الملف سيتضح لها جليا بان الملف خال مما يفيد اثبات صفة المستأنف عليه في الدعوى اذ ادلى للمحكمة الابتدائية بإنذار و محضر تبليغه دون ان يدلي للمحكمة بما يفيد قيام العلاقة الكرائية بيته وبين المستأنف ولا ما يفيد تملكه للعين المكتراة ، و ان الصفة من النظام العام ويمكن اثارها في جميع مراحل الدعوى. وخاصة ان المستأنف تعذر عليه الجواب بالمرحلة الابتدائية و ذلك بسبب خارج عن ارادته و بخصوص الموضوع فان الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء مخالفا للفقرة 7 من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية التي تنص على أنه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة. ، و إن نقصان التعليل يوازي انعدامه، و ان محكمة الدرجة الأولى عللت حكمه بان تخلف المدعى عليه رغم سابق الحضور والاعلام يعتبر اقرارا ضمنيا من طرفه بقيام العلاقة الكرائية بينه وبين لمدعي طبقا للفصل 406 من ق ل ع ، ولكن المحكمة الدرجة الأولى غفلت ان تنذر الطرف المدعي بالإدلاء بما يفيد قيام العلاقة الكرائية بينه وبين المدعى عليه ، و أن عدم حضور المستأنف

كان لظرف خارج عن ارادته مما تعذر معه الحضور للمحكمة بالجلسة المحددة سلفا، وان عدم حضوره لا يعفي المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه من انذار المدعي قصد اثبات انذار المدعي قصد اثبات صفته في الاداء مما يكون معه التعليل الذي ساقته المحكمة بهذا الخصوص ناقصا وموازيا لانعدامه ، ملتصقا شكلا بقبول المقال الاستئنافي وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم بعدم قبول الدعوى و جعل الصائر على من وجب

و بناء على مذكرة جوابية المدلى بهام نظرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/03/2023 جاء فيها ان انه دفع الطرف المستأنف بكون الدعوى مختلة شكلا وان المنوب عنه لم يدلي بما يثبت العلاقة الكرائية وكذا بما يفيد تملكه للعين المكتراة ، وان المستأنف لم يبادر الى عرض الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار مما يكون معه ثابت في حقه ويكون معه الحكم الإبتدائي قد صادف الصواب ، ملتصقا بتأييد الحكم الإبتدائي وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/04/2023 تخلف الأستاذ عليلو رغم تبليغه بمحل المخابرة بكتابة الضبط فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأوجه استئنافه المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص النعي المؤسس على انعدام صفة المستأنف عليه في الدعوى و انه اكتفى بالإدلاء بإنذار و محضر تبليغه دون ان يدلي بما يفيد قيام العلاقة الكرائية فان الثابت للمحكمة من وثائق الملف ان صفة المستأنف عليه تبقى ثابتة بموجب القرار الصادر عن الغرفة المدنية الاستئنافية بالمحكمة الابتدائية بوزان عدد 12 الصادر بتاريخ 05/11/2019 و الذي قضى برفع السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع فضلا على ذلك، فإنه لا يشترط في المكري الموجه للإنذار بالإفراغ أن يكون مالكا للعقار المكترى، بل يكفي أن يقع إثبات صفته كمكري بكل وسيلة معتبرة قانونا، حسب ما استقر عليه الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض. (القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 09/08/2012 تحت عدد 708 في الملف عدد 8/3/2/2012). الشيء الذي تكون معه صفته كمكري للمحل في الدعوى ثابتة و الحكم المستأنف الذي نحى وفق ذلك قد جاء معللا تعليلا سليما و طبق القانون التطبيق السليم و ما جاء بالنعي على غير أساس مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.