

La qualité pour agir du bailleur découle du contrat de bail et non du titre de propriété, le preneur ne pouvant se prévaloir des règles de l'indivision pour contester l'action en paiement et en résiliation (C.A. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71646	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1317
Date de décision 20190327	N° de dossier 2019/8206/550	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Qualité pour agir du bailleur, Paiement des loyers, Inopposabilité des règles de l'indivision, Indivision, Force obligatoire du contrat, Défaut de paiement des loyers, Bailleur co-indivisaire, Bail commercial, Action en résiliation	
Base légale Article(s) : 663 - 971 - 972 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que le preneur à bail commercial ne peut valablement opposer au bailleur le défaut de qualité de propriétaire du bien loué pour se soustraire à ses obligations contractuelles, notamment le paiement des loyers et la libération des lieux. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail pour défaut de paiement et ordonné l'expulsion du preneur. Devant la cour, l'appelant soutenait que le bailleur, n'étant que propriétaire indivis d'une fraction du bien, n'avait pas qualité pour agir en expulsion faute de détenir la majorité des trois quarts des droits indivis ou un mandat spécial des autres co-propriétaires. La cour écarte ce moyen en rappelant que la qualité de bailleur s'apprécie au regard du seul contrat de bail, lequel lie les parties indépendamment du droit de propriété. Dès lors, le preneur, qui a joui des lieux en vertu de ce contrat sans en contester la validité, n'est pas recevable à se prévaloir des règles régissant les rapports entre co-indivisaires pour contester la procédure. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle de l'intimé, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (س. ب. هـ.) بواسطة نائبها بتاريخ 16/01/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/10/2018 تحت عدد 9108 ملف عدد 6537/8206/2018 و القاضي بقبول الطلبات شكلا وفي الموضوع في الطلب الأصلي و الإضافي بأداء شركة " (س. ب. هـ.) " في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية مبلغ 81.000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من يناير 2018 إلى شتنبر 2018 بسومة كرائية قدرها 9000 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 12/04/2018 وبإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء ويشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء الواجبات الكرائية و رفضه في الباقي وتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد برفضه وتحميل رافعه الصائر.

و بناء على الطلب الاضافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة عواطف (و.) بواسطة نائبها بتاريخ 05/03/2019 .

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

وحيث ان الطلب الإضافي مقدم من ذي صفة ومصالحة ومؤدى عنه الصائر القضائي وينصب على أداء واجبات الكراء مترتبة و ناتجة عن الطلب الأصلي و جائز التقدم بها أمام محكمة الاستئناف لأول مرة استنادا لمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت مدعية بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بالدار البيضاء بتاريخ 25/06/2018 جاء فيه أنها تملك المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء و بأن المدعى عليها تكتريه بسومة شهرية قدرها 9.000 درهم و بأنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من يناير 2018 الى متم مارس 2018 لتوجه لها إنذارا بالأداء و الإفراغ بقي دون جواب ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 54.000 درهم واجبات الكراء منذ يناير 2018 إلى متم يونيو 2018 وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ 12/04/2018 و إفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع الدعوى تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميلها الصائر.

و أرفقت مقالها بنسخة من عقد كراء و نسخة إنذار مع نسخة محضر تبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/09/2018 والمدلى بها من طرف نائب المدعى عليها و التي جاء فيها أن عقد الكراء الرابط بينها و بين المدعية يتعلق بالملك موضوع الرسم العقاري عدد: 18245/س الكائن بسيدي

البرنوصي، و بأنه بعد الاطلاع على شهادة الملكية الصادرة عن محافظة البرنوصي تبين أن الملك المذكور مملوك على الشيعاء، و بأنه بمقتضى الفصل 972 من قانون الالتزامات و العقود فإن العقد موضوع الدعوى باطل لكونه يتسم بالغش و التدليس لكون المدعية قامت بإخفاء حقيقة الملك المذكور، مما يكون معه الإنذار موضوع الدعوى باطلا ،مضيفة بخصوص المقال المضاد بأنها تستحق تعويضا لكون العقد باطل بقوة القانون ،ملتزمة الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و بطلان الإنذار موضوعا و في المقال المضاد الحكم لها بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وإجراء خبرة حسابية لتحديد الأضرار اللاحقة بها جراء إفراغها .

و أدلت بنسخة القانون الأساسي للشركة و شهادة الملكية و نموذج رقم 7.

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/09/2018 المدلى بها من طرف نائب المدعية و التي جاء فيها أن الدفع المتعلق بانعدام صفتها في توجيه الإنذار غير جدي لكونها تملك العقار موضوع الدعوى و بأنها تدلي بحكمين و قرار لاثبات ذلك، مضيفة بأنه هناك اتفاق ودي بين المالكين على الشيعاء يفيد إجراء قسمة ودية بينهم و بأنها تملك خمس محلات بالرسم العقاري عدد C/18245 و بأن المدعى عليها لم تجب عن موضوع الدعوى مما تكون معه مقرة بصحتها، مضيفة بأن واقعة التدليس غير محققة و بأن طلبها الرامي إلى التعويض غير مبني على أي أساس لكون سبب الإنذار يتعلق بعدم أدائها للواجبات الكرائية، ملتزمة رد الدفع المثارة و الحكم لها وفق مقالها الافتتاحي للدعوى و رفض المقال المضاد مع تحميل رافعه الصائر و بخصوص الطلب الإضافي الحكم لها بمبلغ 27.000 درهم واجبات الكراء عن الفترة من يوليوز إلى شتنبر 2018 مع تحميل المدعى عليها الصائر و شمول الحكم بالنفاز المعجل.

و أدلت بنسخة عقد اتفاق ودي في شأن إجراء قسمة عقارية و نسخة شهادة إدارية و (2) نسخة حكم و نسخة قرار .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها و التي جاء فيها أن عقد الاتفاق الودي بإجراء قسمة عقارية غير منتج في غياب أي تسجيل في الرسم العقاري و بأن الأحكام المستدل بها لا تتعلق بنازلة الحال و إنما تتعلق بمراجعة السومة الكرائية بين الطرفين و يتعين استبعادها،ملتزمة رد دفع المدعية بالنسبة للطلب الإضافي و رفض الطلب و تحميل المدعية الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (س. ب. هـ.) وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف خرق القانون وخاصة الفصل 50 من ق.م.م الذي يوجب أن تكون الأحكام معللة و تجيب عن الدفع المثارة أمامها و أن دفاع المستأنفة تمسك أمام المحكمة الاستئنافية بمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع التي تقضي بأن المالك على الشيعاء لا يمكنه أن يطلب إفراغ المكترية من العين المكراة إلا إذا كان يملك ثلاثة أرباع العين المكراة على الأقل أو كان يتوفر على وكالة خاصة عن بقية المالكين على الشيعاء تخول له القيام برفع دعوى الإفراغ في مواجهة المكترية و لما كان الثابت من شهادة الملكية أن طالبة الإفراغ لا تملك ثلاثة أرباع الملك و لا تتوفر على وكالة خاصة من بقية المالكين تخول لها طلب إفراغ المكترية من العين المكراة و المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما لم تجب عن الدفع المذكور رغم أنه دفع حاسم في القضية فإنها بذلك تكون قد خرقت مقتضيات الفصول المحتج بخرقها و عللت حكمها تعليلا ناقصا الذي هو بمثابة انعدامه و عرضت بذلك قرارها للإلغاء و الإبطال مضيفة أنه بمقتضى الفصل 972 فإن أعمال التصرف التي تمس الملكية المشتركة لا تلزم الأغلبية وبالأخص إذا تعلق الأمر بإفراغ الملك موضوع الإيجار إلا إذا توفر على وكالة خاصة من المالكين و بغير ذلك يكون طلب إفراغ المكترية من المحل التجاري الذي تشغله المستأنفة بعد الإيجار غير مقبول و المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما قبلت دعوى المستأنف عليها دون أن تتحقق من توفرها على صفة التقاضي الذي هو شرط أساس يتوجب على المحكمة التأكد من توفرها في شخص المدعي قبل الدخول في موضوع الدعوى ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها جاء فيها أن ما اثارته المستأنفة مخالف للحقيقة و تكذبه المحررات الكتابية الصادرة عنها ابتدائيا و التي تؤكد عدم سبقية تمسكها بمقتضيات الفصل المذكور مضيفة أن مقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع و لئن اشترطت الاغلبية لكي تكون قرارات المالكين على الشيعاء الزامية فإنها تختص حصرا

بتأطير العلاقة بين المالكين على الشياح فقط و أن المستأنفة غير معنية بمقتضيات الفصل المذكور و لا يجوز لها الاحتجاج بها و إنما باقي المالكين على الشياح و أن هذا المنحى هو ما أكده القرار عدد 5224 الصادر بتاريخ 21 شتنبر 2010 مما تبقى معه مطالبة العارضة بإفراغ المستأنفة من العين المكراة وجيهة وأنه و اضافة إلى عدم جواز احتجاج المستأنفة على العارضة بمقتضيات الفصل 971 ق.ل.ع فإن العارضة تود تذكيرها أن المحل موضوع الإفراغ لا يعتبر ملكا مشاعا و إنما حصة مفرزة تعود لها بموجب اتفاق ودي ربطها بشقيقتها السيدين شكيب (و.) و جمال (و.) بمقتضاه اتفاقوا و تراضوا على اجراء قسمة عقارية ودية بينهم و انها تتوفر على خمس محلات مستغلة بالرسم العقاري عدد C/18245 وفق الثابت من عقد الاتفاق الودي بشأن اجراء قسمة عقارية عرفية و أن العارضة قد استصدرت مجموعة من الأحكام و القرارات التي حسمت في ثبوت صفتها كمكرية للمستأنفة و المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية و أن صفتها كمكرية تخول لها ممارسة الحقوق المترتبة عن عقد الكراء بغض النظر عن ملكية المحل المكترى انسجاما مع القرار عدد 661 الصادر بتاريخ 30/03/1987 وبخصوص الطلب الاضافي اوضحت ان المستأنفة لا زالت متشبته بموقفها الراض لأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها و اللاحقة عن الفترة المطالب بها سابقا و انها تخلفت عن أداء واجبات الكراء عن الشهر أكتوبر – نونبر و دجنبر 2018 و يناير – فبراير و مارس 2019 و جب فيها مبلغ 54.000 درهم ملتزمة رد دفع المستأنفة و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر و قبول الطلب الاضافي شكلا و في الموضوع أداء المستأنفة لفائدتها مبلغ 54.000 درهم و تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها جاء فيها أن المستأنف عليها زعمت أن المحل موضوع النزاع لا يعتبر ملكا مشاعا و إنما حصة مفرزة تعود لها بموجب اتفاق ودي ربطها بشقيقتها شكيب و جمال اتفاقوا بموجبه على اجراء قسمة عقارية ودية بينهم لخمس محلات رسمها العقاري عدد C/18245 و أن القسمة الودية لا ترقى لمرتبة القسمة العقارية و تبقى قسمة بأرض الواقع دون تحيينها بالرسم العقاري مضيضة بخصوص الجواب على المقال الاضافي أن المستأنف عليها تكون محقة في التقدم بطلب اضافي في الحالة التي تكون فيها طرفا مستأنفا أو مستأنفة فرعيا و أنه و الحال هذه فإن المستأنف عليها لا هي مستأنفة اصليا و لا فرعيا وبالتالي ليس من حقها التقدم بأي طلبات إضافية و ذلك طبقا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية و احتياطيا أن الطلبات الاضافية لا ترتكز على اساس قانوني سليم و يتعين رفض الطلب بشأنها ، ملتزمة رد دفع المستأنف عليها لعد جديتها في المقال الاضافي أساسا عدم قبوله شكلا و احتياطيا رفضه موضوعا .

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 20/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 27/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب فيما قضى به لأن المستأنف عليها طالبة الإفراغ لا تملك ثلاثة أرباع الملك و لا تتوفر على وكالة خاصة من بقية المالكين تخول لها طلب إفراغ المكترية من العين المكترة .

وحيث انه بتفحص وثائق الملف وخاصة عقد الكراء المدلى به في الملف يتبين بأن المكريية هي المستأنف عليها السيدة عواطف (و.) وأنه وعلى فرض صحة أن من أكرى العقار ليس بمالك للعقار أو أنه لا يملك ثلاثة أرباع العقار وأنه لم يستند في اكرائه على وكالة من المالكين الحقيقيين فإنه ليس من حق من اكرى العقار أن يثير عدم ملكية المستأنف عليها للعقار و أن ما يمكن له إثارته هو ما يتعلق بعقد الكراء والعلاقة الكرائية وليس ما يتعلق بالملكية هذا إضافة إلى أن عقد الكراء استمر أزيد من ستة سنوات وهي مدة لم يثبت أن الطرف المكتري قد تقدم بأي طلب بشأن عدم صحة عقد الكراء أو أدلى بما يفيد أنه قد تم فسخه لسبب من الأسباب وبالتالي فإن عقد الكراء لا زال قائما ومنتجا لكافة آثاره القانونية و ملزما لعاقديه " انظر في هذا الاتجاه قرار محكمة النقض – المجلس الأعلى سابقا – الصادر بتاريخ 2/3/2005 في الملف عدد 126/3/2/2004 الذي جاء فيه " ليس من الضروري أن يكون المكري مالكا للعين المكترة ولذلك فإن الإدلاء بعقد الكراء يكفي لإثبات صفة المكري في الدعوى " .

وحيث إنه بالاستناد إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به و يتعين تأييده

مع تحميل الطاعنة الصائر.

في الطلب الإضافي :

حيث طالبت المستأنف عليها الحكم بأداء المستأنفة لفائدتها مبلغ 54.000 درهم واجبات الكراء عن الشهر من أكتوبر 2018 إلى متم مارس 2019 مع الصائر.

وحيث إنه بمقتضى الفصل 663 من ق.ل.ع فإن انتفاع المكتري بالعين المكتراة يقابله التزامه بأداء الكراء المتفق عليه وفي الوقت المحدد لها اتفاقا أو عرفا وبما أن ملف النازلة خال مما يفيد براءة ذمة المكترية من الواجبات الكرائية المطالب بها فإنه ينبغي الاستجابة لطلب المستأنف عليها الإضافي مع تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف والمقال الإضافي .

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر .

وفي الطلب الإضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 54.000 درهم واجبات الكراء عن الشهر من أكتوبر 2018 إلى متم مارس 2019 مع الصائر.