

L'action en résiliation de bail et en paiement des loyers est irrecevable pour défaut de qualité à défendre lorsqu'elle est dirigée contre une personne autre que celle au nom de laquelle les quittances de loyer sont établies de manière constante (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68874	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1362
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5462	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Quittances de loyer, Qualité pour défendre, Preuve de la relation locative, Irrecevabilité de la demande, Défaut de qualité, Contradiction des déclarations, Bail commercial, Aveu de la baillesse, Annulation du jugement, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la qualité à défendre de la personne atraite en justice. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en prononçant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

L'appelant contestait sa qualité de locataire, soutenant ne plus occuper les lieux et que la preuve d'une relation locative subsistante n'était pas rapportée. La cour retient que l'aveu du bailleur, qui a reconnu avoir émis pendant près de vingt ans les quittances de loyer au nom d'un tiers, constitue une preuve dirimante de l'absence de lien contractuel avec l'appelant.

Elle écarte les explications contradictoires et invraisemblables fournies par le bailleur pour justifier cette pratique, notamment l'invocation d'une erreur prolongée ou de la qualité d'étudiant du prétendu preneur. La cour relève en outre que les documents administratifs et fiscaux produits aux débats confirment que l'occupant réel du local est bien le tiers au nom duquel les quittances étaient établies.

Faute de preuve d'une relation locative, la cour constate le défaut de qualité passive de l'appelant. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et déclare la demande initiale irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال إفتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بكراء المحل الكائن بحي [العنوان] تيفلت بمشاهرة 1000.00 درهم للمدعى عليه والذي توقف عن أداء واجبات الكراء منذ غشت 2018 إلى متم فبراير 2019 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 26/02/2019.

ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 7000.00 درهم عن المدة المطلوبة وبفسخ عقد الكراء وإفراغه من المحل موضوع النزاع هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع الإكراه البدني في الأقصى والصائر.

وأرفقت مقالها بنسخة من عقد كراء ومحضر تبليغ إنذار.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كونه بالفعل كان يكتري من المستأنف عليها المحل موضوع النزاع والذي كان يستغل كمحلبة وليس كمصبنة، إلا أنه قام بإفراغه سنة 2000 قبل إنتهاء مدة العقد المذكور حسب الثابت من الإشهادين المستدل بهما، وتم كراؤه لمحمد (س.) الذي يستغله لبيع الفواكه الجافة، مضيفا أن عقد الكراء الذي كان يربط بين طرفي أصبح منتهيا وفقا لأحكام المادة 689 من ق ل ع.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف.

وأرفق مقاله عقد كراء يربط بينه وبين المستأنف عليها وعقد كراء يربط بين هذه الأخيرة والسيد عبد العالي (ب.)، وإشهادين ونسخة من سجل تجاري.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن عقد الكراء الذي يربطها بالمستأنف لازال منتجا لآثاره ولادليل على إفراغه للمحل موضوع النزاع، مضيفة أن السيد محمد (س.) تربطه بالعارضة علاقة كراء بخصوص محل مجاور للمحل موضوع النزاع.

ملتزمة تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 25/12/2019 والقاضي بإجراء بحث والذي بجلسته المنعقدة بتاريخ 22/01/2020 حضرت المستأنف عليها وصرحت أن العمارة يتواجد بها محلين تجاريين يحملان نفس الرقم وهو 7378 وأنه لا يتواجد أي محل يحمل رقم 73، وأن المحل موضوع النزاع المتواجد على يمين باب المنزل عند الدخول إلى هذا الأخير كان يكتريه السيد عبد العالي (ب.) منذ سنة 1997 وبعد انتهاء المدة المذكورة تم كراؤه للطاعن بمبلغ 1000.00 درهم، وأنها كانت تسلم تواصل كراء المحل موضوع النزاع في إسم السيد عبد العالي (ب.) نتيجة خطأ، وأن المحل يتواجد به مستخدم إسمه كريم (ب.) والذي لم يعد يتواجد بالمحل المذكور، مضيئة أن المحل المتواجد يسار المنزل يشغله السيد محمد (س.) منذ سنة 2000 بموجب عقد كراء والذي استدللت به، وتم الإستماع للسيد عبد العزيز (ب.) والذي صرح بكونه قام بكراء المحل المتواجد على يسار المنزل واستغله كمحلبة لمدة 4 أشهر وغادره ليكتريه السيد محمد (س.)، مضيئا كونه يتواجد أحيانا بالمحل موضوع النزاع بناء على تكليف من أخيه السيد عبد العالي (ب.)، وصرح الشاهد السيد نبيل (ل.) بعد نفيه موانع الشهادة أن المحل موضوع النزاع يتواجد به عبد العالي (ب.) وعبد العزيز (ب.) دون معرفته لهوية المكثري، وصرح الشاهد حميد (ا.) بكون مكثري المحل موضوع النزاع هو السيد عبد العالي (ب.).

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيب بعد البحث أوضح العارض من خلالها أن الطاعنة أقرت بكون العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع تربطها بالسيد عبد العالي (ب.) وهو ما أكدته شهادة الشاهدين وكذا الوثائق المستدل بها، وبذلك فإن الطاعن يعتبر أجنبيا عن النزاع ومن تم يبقى توجيه الإنذار إليه غير مرتكز على أساس.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/03/2020 حضر نائبا الطرفين وأدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بعد البحث أوضحت العارضة من خلالها أن قيام العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع ثابتة بموجب عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 22/12/1999، وأن أداء السيد عبد العالي (ب.) لواجبات الكراء مرده إلى كون أخيه المكثري الفعلي يعتبر تلميذا ومن تم فإن أداءه لواجب الكراء لا يلغي العقد إذ أن العلاقة الكرائية لا تثبت إلا بناء على عقد، ملتزمة تأييد الحكم المستأنف، وتخلف نائب المستأنف السيد فؤاد (ق.) رغم التوصل فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/03/2020 تم تمديدها بجلسة 17/06/2020 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكونه بالفعل كان يكتري من المستأنف عليها المحل رقم 7378 والذي كان يستغله كمحلبة وليس كمصبنة إلا أنه قام بإفراغه سنة 2000 قبل إنتهاء مدة العقد المذكور حسب الثابت من الإشهادين المستدل بهما، وتم كراؤه من بعد ذلك لمحمد (س.) الذي يستغله لبيع الفواكه الجافة، وبذلك فإن عقد الكراء الذي كان يربطه بالمستأنف عليها أصبح منتهيا وفقا لأحكام المادة 689 من ق ل ع، وأن السيد عبد العالي (ب.) يكتري محلا آخر يحمل بدوره رقم 7378 بنفس العقار، مضيئا أن المستأنف عليها أقرت بكون العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع تربطها بالسيد عبد العالي (ب.) وهو ما أكدته شهادة الشاهدين وكذا الوثائق المستدل بها، وبذلك فإن الطاعن يعتبر أجنبيا عن النزاع ومن تم يبقى توجيه الإنذار إليه غير مرتكز على أساس.

وحيث ردت المستأنف عليها بكون عقد الكراء الذي يربطها بالطاعن لازال منتجا لآثاره ولادليل على إفراغه للمحل موضوع النزاع، وأن السيد محمد (س.) تربطها به علاقة كراء بخصوص محل مجاور للمحل موضوع النزاع، مضيئة أن أداء السيد عبد العالي (ب.) لواجبات الكراء مرده إلى كون أخيه المكثري الفعلي يعتبر تلميذا ومن تم فإن أداءه لواجب الكراء لا يلغي العقد إذ أن العلاقة الكرائية لا تثبت إلا بناء على عقد.

وحيث إن المستأنف عليها وإن صرحت بجلسة البحث بكون العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع المتواجد على يمين

المنزل عند الدخول إليه والحامل لرقم 7378 تربطها بالطاعن السيد عبد العزيز (ب.) منذ سنة 2000، إلا أنها أقرت بنفس الجلسة بكونها كانت تسلم تواصيل الكراء المتعلقة بأداء واجبات كراء المحل المذكور في إسم السيد عبد العالي (ب.) وهو ما يشكل تناقضا في إدعاءاتها إذ لا يمكن تصور قانونا وواقعا قيام علاقة كرائية مع الطاعن بخصوص المحل موضوع النزاع وتسليم تواصيل كراء في إسم شخص غير شخص المكتري، وأنه أنه لا يمكن تبرير ذلك بوقوع المستأنف عليها في خطأ مادام أن الخطأ يفترض الوقوع فيه مرة أو مرتين لاطيلة إستمرار العلاقة الكرائية والتي إنطلقت بتاريخ 22/12/1999 حسب إدعاء المستأنف عليها أي ما يزيد عن 20 سنة، كما أن ذلك يشكل تناقضا مع دفعها المثار بموجب مذكرتها بعد البحث والتي ضمنتها كون تسليمها لتواصيل الكراء في إسم غير الطاعن مرده كون هذا الأخير يعتبر تلميذا، وهو ما يشكل تراجعا عن إدعاءها بوقوعها في خطأ وإقرارها بكونها كانت على علم بكونها كانت تسلم تواصيل كراء المحل موضوع النزاع في إسم غير الطاعن بذريعة كون هذا الأخير يعتبر تلميذا والذي يبقى مردودا عليها مادام أن صفة تلميذ وبافتراض توافرها في حق الطاعن فإنها لا تعتبر مانعا قانونيا أو واقعيًا من تسليمه تواصيل الكراء في إسمه، كما أن الواقعة المذكورة تنتفي مع ما ضمن بعقد الكراء المؤرخ في 22/12/1999 والمستدل به من طرف المستأنف عليها والذي يثبت كون الطاعن من مواليد 1964، يضاف إلى الأسانيد أعلاه أن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف سيما شهادة السجل التجاري وشهادة الضريبة المهنية وكذا فاتورة الماء والكهرباء المتعلقة بالمحل موضوع النزاع أنها لاتتضمن إسم الطاعن وإنما إسم السيد عبد العالي (ب.) والتي تشكل دلالة على عدم إعتبار المستأنف للمحل موضوع النزاع.

وحيث إن أحق ما يؤخذ به المرء إقراره على نفسه، وأن ما صرحت به المستأنف عليها بجلسة البحث من كونها كانت تسلم تواصيل كراء المحل موضوع النزاع في إسم شخص غير الطاعن وهي الواقعة المثبتة بواسطة تواصيل الكراء المستدل بها من طرف الطاعن، والتي يتضح من خلال إطلاع المحكمة عليها كونها تتعلق بالمدة من مارس من سنة 2000 إلى أبريل من سنة 2018، وبذلك فهي في تاريخها جاءت لاحقة لعقد الكراء المؤرخ في 22/12/1999، وهو يثبت واقعة عدم قيام أية علاقة كرائية بين طرفي النزاع بخصوص المحل موضوع النزاع الحامل للرقم 7378 والكائن على يمين العقار المتواجد به المحل المذكور وهو ما يجعل من دعوى المستأنف عليها مرفوعة ضد غير ذي صفة ويتعين التصريح بعدم قبولها.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليها الصائر.