

**L'annulation en appel d'un jugement d'expulsion rétablit la relation locative initiale et entraîne la nullité du bail consenti à un tiers après le prononcé de l'arrêt (CA. com. Casablanca 2022)**

| Identification  |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>64936                                       | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca   | <b>N° de décision</b><br>5342 |
| <b>Date de décision</b><br>20221130                       | <b>N° de dossier</b><br>2022/8232/2132         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b>                |
| Abstract  |  |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Exécution des décisions, Procédure Civile |  | <b>Mots clés</b><br>Remise en état des lieux, Procédure civile, Obligation de restitution, Nullité du nouveau bail, Intérêt à agir, Exécution des décisions, Effet non suspensif du pourvoi en cassation, Bail commercial, Annulation d'un jugement d'expulsion |                               |
| <b>Base légale</b>  |  | <b>Source</b><br>Non publiée  |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la nullité d'un bail commercial et la réintégration du preneur initial, la cour d'appel de commerce examine les effets de l'infirmité d'une décision d'expulsion. Le tribunal de commerce avait annulé le nouveau bail conclu par le bailleur au motif que le premier jugement d'expulsion, sur lequel il se fondait, avait été infirmé par un arrêt antérieur. L'appelant soutenait que le preneur évincé n'avait pas qualité pour demander la nullité d'un contrat auquel il était tiers et que l'arrêt infirmant l'expulsion n'était pas définitif. La cour d'appel de commerce retient que l'infirmité du jugement d'expulsion anéantit rétroactivement tous ses effets, restaurant de plein droit la relation locative initiale. Dès lors, le bailleur, en concluant un nouveau bail à une date postérieure à l'arrêt infirmatif, a contracté sur un objet juridiquement inexistant, le preneur initial ayant recouvré sa qualité de locataire. La cour reconnaît en conséquence au preneur évincé un intérêt légitime à agir en nullité du second bail qui fait obstacle à son droit de réintégration. Elle rappelle également que le pourvoi en cassation en matière commerciale n'est pas suspensif d'exécution, rendant l'arrêt infirmatif immédiatement exécutoire. Le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 11/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/11/2021 تحت عدد 1501/8205/2021 القاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي ومقال ادخال الغير في الدعوى وفي الموضوع ببطان عقد الكراء المبرم بين المدعى عليه والمدخل في الدعوى المصادق على توقيع الأول فيه بتاريخ 11/9/2020 وعلى توقيع الثاني فيه بتاريخ 15/9/2020 وبإفراغ هذا الأخير من المحل المكترى الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه او بادنه وبالحكم على المدعى عليه بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وتمكين المدعى من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفتا واجلا واداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليه تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض والذي يعرض فيه أن المدعى عليه يكرى له المحل التجاري المتواجد بعنوانه اعلاه ، و أنه سبق أن استصدر في مواجهته حكما ابتدائيا قضي بافراغ المدعى عليهما و من يقوم مقامهما من المحل التجاري موضوع النزاع و بأدائه لفائدة المدعى مبلغ 61200,00 درهم واجبات الكاء عن المدة من 01/01/2016 الى غاية متم دجنب 2018 مع النفاذ المعجل فيما يخص الأداء دون الافراغ . موضحا أنه طعن بالاستئناف في الحكم المذكور ، فصدر قرار محكمة الاستئناف التجارية القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضي به من افراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق به بعلته أنه بعد اطلاعها على الإنذار تبين لها توجيهه لعنوان لا علاقة له به و لا يقطن به و لا يعتبر محلا للمخابرة معه ، اذ توصل به شريكه المسمى عبد الله (ل.) الذي كان قد تنازل عن نصيبه في الكراء .

و أكد أنه بعد أن صدر القرار المذكور فانه تعذر عليه الرجوع الى محله التجاري لكون المدعى عليه سبق أن نفذ مقتضيات الحكم الابتدائي . و التمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بارجاع الحالة الى ما كانت عليه و تمكينه من المحل التجاري المكرى له الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء . و الكل تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على مذكرة جوابية للمدعى عليه عرض فيها بواسطة نائبه ذ/ حسن (ب.) أنه لغاية يوه لم يتوصل بالمبالغ المحكوم بها لفائدته من المدعى ، موضحا أنه بعد استرجاعه للمحل قام بكرائه بموجب عقد كراء صحيح منتج لآثاره فيما بين طرفيه ، موضحا أن ذلك خلق صعوبة قانونية و واقعية تحول دون ارجاع الحالة الى ما كانت عليه ، و أن المكتري الجديد يمارس نشاطه لمدة تقارب السنة . ملتصا بالحكم برفض الطلب و تحميل المدعى الصائر .

و بناء على تعقيب المدعى مع مقال ادخال الغير في الدعوى مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/05/2021 عرض بواسطة نائبه أن المدعى عليه لم يعمد الى تنفيذ مقتضيات الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالأداء الى غاية يومه ، و أكد أن عقد الكراء المحتج به تمت المصادقة عليه من قبل المدعى عليه بتاريخ 11/09/2020 و من طرف المكري بتاريخ 15/09/2020 ، و الحال أن القرار الاستئنافي

القاضي بالإفراغ نجده صدر بتاريخ 05/02/2020 . موضحا أن القرار المذكور صدر حضوريا في مواجهته و ممثلا بواسطة نائبه . و أن هذا يثبت سوء نية المدعى عليه الذي عمد بعد صدور القرار الاستئنافي الى خلق واقعة مادية للدعاء بالصعوبة الواقعية و القانونية . و حول الطلب المضاد أكد أنه نتيجة لما سبق توضيحه فان تحايل الأطراف المتعاقدة ثابت مما يتعين التصريح ببطلان عقد الكراء المبرم بين المدعى عليه و المدخل في الدعوى . ملتמسا لأجل ذلك الحكم ببطلان عقد الكراء الرابط بين المدعي و بين السيد ناضر (خ). المضاد عليه بكل من تاريخ 11/09/2020 و 15/09/2020 و الحكم بإفراغ هذا الأخير من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه و تمكينه من محله التجاري تحت طائلة نفس الغرامة مع النفاذ المعجل .

و في المذكرة الجوابية المدلى بها من المدعى عليه بواسطة نائبته ذة/ هاجر (ب). عرض فيها أن المدعي لغاية يومه لم يقم بأداء واجبات الكراء المحكوم عليه بأدائها ابتدائيا و استئنافيا ، و أن إجراءات الإفراغ بوشرت بحسن نية و بطريقة قانونية ، مؤكدا سابق دفعاته ، و ملتמسا الحكم برفض الطلب .

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

## أسباب الاستئناف

عرض الطاعن انه باطلاع المحكمة على المقال الافتتاحي للمستأنف عليه يتضح انه يتضمن عنوان المحل الذي افرغ منه أي حي [العنوان] الدار البيضاء والذي لم يعد عنوانا له لعدم تواجده به منذ تنفيذ الحكم بالإفراغ وان المستأنف عليه نفسه اكد ضمن مقال الادخال المدلى به من طرفه بكون العنوان المدخل في الدعوى هو حي [العنوان] الدار البيضاء ، وان بيان عنوان المدعي يعتبر من البيانات الأساسية التي يترتب عن الاخل بها عدم قبول الدعوى طبقا لمقتضيات المادة 32 من ق م م مما اضر بمصلحة المستأنف ومن جهة أخرى فان المحل موضوع الدعوى مكروى للسيد عادل (م). والسيد عبد الله (ل). كما هو واضح من خلال وصل الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليه نفسه مما يكون معه طلب المستأنف عليه معيبا لعدم ادخال جميع اطراف الدعوى وفي الموضوع فانه خلافا لما ذهب اليه الحكم المستأنف فالعقد المبرم بين المستأنف والسيد (ن). المصادق على توقيعهما به بتاريخ 15/9/2020 و 15/9/2020 هو عقد صحيح منتج لجميع اثاره القانونية ولا صفة للمستأنف عليه للطعن فيه بالبطلان ذلك انه يعتبر غيرا بالنسبة لهذا العقد وان عقد الكراء هو عقد صحيح ومصادق على توقيع الأطراف به وقد ابرمه المستأنف مع المدخل في الدعوى بعد ان استصدر حكما قضى بإفراغ المستأنف عليه او من يقوم مقامه من المحل المكترى هذا الحكم الذي اصبح نهائيا بعدم استئنافه من طرف المستأنف عليه داخل اجل الاستئناف وذلك بالرغم من تبليغه به هو والمكترى الثاني السيد عبد الله (ل). وان المستأنف عند ابرامه لعقد الكراء لم يكون على علم بصدور القرار الاستئنافي ولم يتوصل باي تبليغ بخصوصه وانه في حالة تبليغه به فسيقدم بطلب الطعن بالنقض في القرار الاستئنافي المشار اليه وتبعاً لذلك فان عقد الكراء هو عقد صحيح منتج لجميع اثاره بين المستأنف والمكترى الجديد وان المستأنف عليه لا صفة له في تقديم طلب الطعن ببطلان هذا العقد لكونه ليس طرفا فيه ولكونه مستجمعا لجميع شروط صحته، وان القرار الاستئنافي المحتج به لا زال قابلا للطعن بالنقض ان لم يتم تبليغه للمستأنف بعد وبالتالي بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه سابقة لأوانها ما دام القرار الاستئنافي لم يصر انتهائيا بعد وان ارجاع الحالة الى ما كانت عليه من شأنه خلق صعوبة قانونية وواقعية بعد نقض القرار الاستئنافي، وان المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أدائه للمبالغ المحكوم بها حتى يطالب بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه طالما لم ينفذ التزامه المقابل والمتمثل في أداء الوجيبات الكرائية مما يكون معه التماطل ثابتا في حقه ويتعين لذلك أساسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

و ادلى بنسخة تبليغية ونسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ .

وبجلسة 01/06/2022 ادلت نائبة المستشارف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها انه بإلغاء مقتضيات الحكم الابتدائي القاضي بالاداء والافراغ اصبح المستشارف عليه من جديد مكتسبا لمركزه القانوني كمكتري للمحل موضوع النزاع وانه بعد ان صدر لصالحه قرار حاول المستشارف وبسوء نية خلق واقعة مادية للحيلولة دون رجوعه الى المحل المكترى وانه امام الوضع الذي احدثه المستشارف وبكيفية ماکرة اضطر المستشارف عليه الى التقدم بدعوى ببطلان عقد الكراء المبرم بين المستشارف والسيد خالد (ن.) وان المحكمة التجارية بعد اقتناعها بصحة ما اثاره المستشارف عليه قضت فعلا ببطلان عقد الكراء وانه انطلاقا من القرار الاستئنافي والحكم الابتدائي المطعون فيه يكتسب المستشارف عليه صفة تواجده بالمحل المكترى وانه طالما ان النزاع يدور حول المحل الوارد به عنوان المستشارف عليه والذي قضت المحكمة بشأنه بإلغاء الحكم القاضي بالإفراغ فان الوضعية القانونية للمستأنف تبقى سليمة ما دام ان العلاقة الكرائية استمرت بعد صدور القرار ، وانه سبق للمستأنف عليه ان ادلى خلال مراحل التقاضي بتنازل عن الحق في الكراء مصادق عليه من طرف السيد عبد الله (ل.) والذي تنازل بمقتضاه عن نصيبه في الحق في الكراء وبالتالي فان صفة مكتري زالت بعده ، وان المستشارف عليه يدلي للمحكمة بنسخة طبق الأصل من التنازل عن حق الكراء الصادر عن السيد عبد الله (ل.) وان إدخاله كمكتري في الدعوى لم يعد له موجب بعد عملية التنازل و رأى ان العقد المبرم بينه وبين السيد ناصر (خ.) والمصادق عليه من طرفهما هو عقد صحيح منتج لجميع اثاره القانونية ولا صفة للمستأنف عليه للطعن فيه بالبطلان ذلك انه يعتبر غير بالنسبة لهذا العقد وانه طالما ان العقد الذي ابرم بين المستشارف والمدخل في الدعوى تم بعد صدور القرار الاستئنافي ، وان نظرية البطلان تعطي كل ذي مصلحة تضرر من عقد ان يطلب بطلانه وان دفع يكون عقد الكراء صحيح وانه ابرمه بعد صدور حكم قضى بإفراغ المستشارف عليه واصبح نهائيا بعدم استئنافه داخل الاجل القانوني وانه من جهة أولى بالرجوع الى مضمون القرار الاستئنافي فقد صدر علنيا انتهائيا حضوريا ومن جهة أخرى فان الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ وان المستشارف عليه يستغرب للإقصاء الذي يمارسه المستشارف عندما رغب في حرمانه من حق خوله له القانون عندما رأى بانه لاصفة له في تقديم طلب الطعن بطلان عقد الكراء لكونه ليس طرفا فيه ولكونه مستجمعا لجميع شروط صحته وان القرار الاستئنافي نفسه جاء بخط غليظ ان محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا انتهائيا حضوريا ومن جهة أخرى ان الطعن بالنقض في المادة التجارية لا يوقف التنفيذ ومن تم يكون القرار الاستئنافي اصبح انتهائيا وانه اتى بقاعدة الكراء مقابل أداء الوجيبة الكرائية ودفع يكون المستشارف عليه لم يدل بما يفيد أدائه للمبالغ المحكوم بها حتى يطالب بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وانه طالما انه يتوفر على حكم قضى بالأداء عن المدة من 1/01/2016 الى غاية 31/12/2018 فيمكن له تنفيذ مقتضياته وانه بعد صدور الحكم القاضي بالإفراغ وتنفيذه وحرمان المستشارف عليه من استغلال المحل المكترى تبقى الواجبات الكرائية عن هذه المدة غير مستحقة .

لذلك يلتمس القول برد الاستئناف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به .

وادلى بنسخة من القرار الاستئنافي .

وبجلسة 06/07/2022 ادلى نائب المستشارف بمذكرة تعقيب جاء فيها انه باطلاع المحكمة على المقال الافتتاحي للدعوى الذي صدر بشأنه حكم ابتدائي موضوع الاستئناف الحالي يتضح بانه يحمل عنوانا غير حقيقيا للمستأنف عليه وان العنوان هو من البيانات لإلزامية طبقا لمقتضيات الفصل 32 من ق م م وانه بخصوص دفع المستشارف عليه بكون السيد عبد الله (ل.) قد تنازل له وانه بخصوص دفع المستشارف عليه بكون السيد عبد الله (ل.) قد تنازل له عن حق الكراء فهو دفع لا أساس له ذلك ان المستشارف عليه لم يدل بما يفيد تبليغ المستشارف بهذا التنازل حتى يمكن الاعتدال بهن مما يتعين لذلك رد جميع دفع ومزاعم المستشارف عليه .

لذلك يلتمس رد جميع الدفع وتحميل المستشارف عليه الصائر.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 23/11/2022 حضرها دفاع الطرفين والفي بالملف جواب القيم وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 30/11/2022.

محكمة الإستئناف

حيث استند المستشارف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث دفع المستأنف بكون الدعوى غير مقبولة لأن المستأنف عليه لم يورد عنوانه الحقيقي وإنما ضمن المقال عنوان المحل الذي أفرغ منه.

وحيث انه وحسب الفصل 49 من ق م ق م فان حالات البطلان والإخلالات الشكلية والمسطرية لا تقبلها المحكمة الا اذا كانت مصالح الطرف قد تضررت منها فعلا، والمستأنف مثير الدفع تمسك بكون مصلحته تضررت من عدم ذكر المستأنف عليه لعنوانه الحقيقي، لكنه لم يثبت الضرر الذي اوجب الفصل 49 من ق م ق م المشار اليه ان يكون ضرا فعليا وليس مجرد ضرر احتمالي وبالتالي وجب رد الدفع.

وحيث دفع المستأنف بعدم قبول الدعوى لكون المستأنف عليه تقدم بالطلب لوحده دون المكتري الثاني عبد الله (ل.) .

وحيث استدلت المستأنف عليه بتنازل عن الحق في الكراء صادر عن المسمى مولاي عبد الله (ل.) الذي كان يكتري معه المحل التجاري موضوع دعوى ارجاع الحالة ومضمون ذلك التنازل هو تنازله لفائدة المستأنف عليه عن نصيبه الممثل لنصف الحق في الكراء المنصب على المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، وبالتالي فانه بمقتضى التنازل المذكور فالمستأنف عليه اصبح يملك كامل الحق في الكراء دون المسمى عبد الله (ل.) وبالتالي فان صفته في إقامة الدعوى الحالية بمفرده تبقى قائمة ويتعين رد الدفع.

وحيث تمسك المستأنف بكون عقد الكراء المبرم بينه وبين المسمى ناصر (خ.) هو عقد صحيح وبان المستأنف عليه لا مصلحة له في طلب الحكم ببطلانه .

وحيث ان الحكم القاضي بالإفراغ والذي استصدره المستأنف في مواجهة المستأنف عليه والذي انصب عليه عقد الكراء الذي قضى الحكم الابتدائي المطعون فيه ببطلانه، صدر القرار الإستئنافي عدد 461 بتاريخ 5/2/2020 قضى بالغاؤه، وبالتالي يترتب عن ذلك الغاء جميع الآثار القانونية التي نشأت عنه ومنها انتهاء العلاقة الكرائية بين المستأنف والمستأنف عليه واحقية المستأنف عليه في الرجوع الى المحل بفعل عودة العلاقة الكرائية بين الطرفين بعد الغاء القرار الإستئنافي، وعلى هذا الأساس فإن عقد الكراء المبرم بين المستأنف والمسمى ناصر (خ.) يبقى باطلا لكونه انصب على محل معدوم لكونه ابرم بتاريخ شتنبر 2020 أي بتاريخ لاحق على تاريخ صدور القرار الإستئنافي في 5/2/2020، واما القول بانعدام مصلحة المستأنف عليه في المطالبة ببطلان ذلك العقد فهو قول مردود على اعتبار ان ذلك العقد مس بمصلحته لكونه انصب على محل تجاري مكتري من قبله واسترجع قانونا صفته كمكتري له بعد الغاء الحكم القاضي بافراغه منه ، وبالتالي وجب رد الدفع المتمسك به من قبل المستأنف.

وحيث تمسك المستأنف بكون القرار الإستئنافي القاضي بإلغاء الحكم القاضي بافراغ المستأنف عليه غير نهائي وانه لا زال قابلا للطعن بالنقض.

وحيث ان القرار الإستئنافي عدد 461 بتاريخ 5/2/2020 ملف عدد 5669/8206/2019 صدر انتهائيا وحضوريا في حق المستأنف مما يجعله غير قابل لأي طريق طعن عدي وبالتالي فهو قابل للتنفيذ ويترتب عنه الغاء جميع اثار الحكم الابتدائي الصادر في الملف عدد 1292/8206/2019 بتاريخ 5/3/2019 واحقية المستأنف عليه في المطالبة بارجاع الحالة الى ما كانت واما قابلية القرار للطعن بالنقض فانه لا يترتب عنها إيقاف التنفيذ لأن الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ الا في ثلاث حالات :

الأحوال الشخصية

الزور الفرعي

التحفيظ العقاري.

وليس من بينها موضوع النزاع الحالي وبالتالي فالدفع يبقى بدون أساس ويتعين رده.

وحيث ان الدفع بعدم أداء الوجيبة الكرائية وقيام التماطل في حق المستأنف عليه ليس مانعا من المطالبة بارجاع الحالة الى ما كانت عليه كأثر قانوني ناتج عن الغاء الحكم القضائي الذي قضى بالإفراغ.

وحيث يتعين التصريح برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا في حق المستأنف عليه الأول وغيابيا بقيم في حق المستأنف عليه الثاني.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنف.