

L'aveu judiciaire du preneur sur l'existence de la relation locative établit la qualité du bailleur, ce dernier n'étant pas tenu de prouver sa propriété sur le bien loué (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71645	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1315
Date de décision 20190327	N° de dossier 2018/8205/5204	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Qualité du bailleur, Propriété du bien loué, Preuve de la relation locative, Obligation de paiement, Loyers impayés, Expulsion, Demande additionnelle en appel, Bail commercial, Aveu judiciaire	
Base légale Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 152 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant 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 qualité à agir du bailleur et la nature du contrat. Le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur. L'appelant contestait la qualité à agir de ce dernier, au motif qu'il n'était pas l'unique héritier propriétaire du fonds de commerce, et soutenait que la relation contractuelle devait être qualifiée de gérance libre. La cour écarte ce moyen en se fondant sur l'aveu judiciaire du preneur qui, lors d'une mesure d'instruction, a expressément reconnu l'existence d'une relation locative personnelle et directe avec le bailleur, excluant la qualification de gérance libre. La cour retient que l'aveu du preneur suffit à établir la qualité de bailleur de l'intimé, rappelant qu'il n'est pas nécessaire pour le bailleur de justifier de la propriété de la chose louée. Faisant droit à la demande additionnelle formée en appel, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé en ses dispositions principales.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد حمو (إ.) بواسطة محاميه بتاريخ 27/07/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/07/2018 تحت عدد 2860 ملف عدد 2198/8206/2018 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه حمو (إ.) لفائدة المدعي عمر (و.) مبلغ 36.250 درهم واجب كراء المدة من أكتوبر 2015 إلى متم فبراير 2018 و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حالة عدم الأداء و إفراغه من المحل التجاري الكائن بسبنة [العنوان] سلا ومن يقوم مقامه أو بإذنه و تحميله المصاريف و شمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء واجبات الكراء فقط.

و بناء على الطلب الإضافي الذي تقدم به المستأنف عليه بواسطة نائبه بتاريخ 18/3/2019 .

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

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

وحيث ان الطلب الإضافي مقدم من ذي صفة ومصصلحة 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 .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم مدعيا بواسطة نائبه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/06/2018 جاء فيه ان المدعى عليه تربطه علاقة كرائية بالمحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه بسومة شهرية قدرها 1500 درهم كما هو ثابت من خلال جوابه على الانذار الموجه للعارض و أنه توقف عن أداء واجبات الكراء ابتداء من أكتوبر 2015 إلى فبراير 2018 بما مجموعه 43.500 درهم وأن العارض وجه إليه انذارا من أجل الأداء بقي بدون جدوى مما يكون التماطل ثابت في حقه ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 43.500 درهم واجبات كراء المدة من أكتوبر 2015 إلى متم فبراير 2018 و إفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم في اليوم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد حمو (إ.) بعلة أن محكمة الدرجة الأولى لم تكن على صواب حينما اعتبرت الجواب الذي وجهه العارض لنائب المستأنف عليه بواسطة الأستاذ محمد (م.) يثبت العلاقة الكرائية بين الطرفين دون أن تتأكد من صفة المكري باعث الإنذار موضوع الأداء و الإفراغ خصوصا وأن الأمر يتعلق بعقد تسيير حر وكذا التثبيت من قيام علاقة كرائية بينه كمسير و بين العارض كمكثري للأصل التجاري ومالك لكل العناصر المكونة للأصل التجاري موضحا ان المحل التجاري موضوع المطالبة القضائية لا زال مسجلا في اسم الهالك محمد (و.) و هو اب المستأنف عليه عمر (و.) الذي احاط بإرثه

زوجته خديجة (ب.) وأولاده منها رقية (و.) ومينة (و.) وفاطمة (و.) وفتيحة (و.) و حليلة (و.) و عمر (و.) وأن المستأنف عليه لم يثبت أن الأصل التجاري قد آل إليه عن طريق الارث من والده المتوفى بتاريخ 21/01/1987 وحده دون باقي الورثة حتى ينتج الإنذار بالأداء والإفراغ آثاره القانونية في مواجهة المكتري للأصل التجاري ونفس الأمر ينطبق على الدعوى التي اقامها لوحدته ضد العارض دون بقية الورثة مضيفا أن القانون وإن كان يلزم رئيس مصلحة السجل التجاري بالتشطيب بشكل تلقائي على كل تاجر توفي لأكثر من سنة فإن عدم تسجيل ورثته في السجل يفقدهم الحق في الاحتجاج اتجاه الغير لانعدام الصفة و لا يجوز لهم بحكم أنهم ملزمين بالتسجيل في السجل التجاري أن يحتجوا تجاه العارض بالوقائع و التصرفات القابلة للتعديل إلا إذا تم تقييدها بالسجل التجاري و من جعلتها عقد التسيير الحر موضحا أنه قد سبق للمستأنف عليه أن تقدم شخصيا بنفس الدعوى أمام المحكمة التجارية بالرباط سجلت تحت رقم 1664/8201/2016 وصدر بشأنها حكم بتاريخ 27/10/2016 تحت عدد 2946 قضى بعدم قبول الدعوى كما تقدم للمستأنف عليه بدعوى ثانية و هذه المرة أصالة عن نفسه و نيابة عن باقي الورثة فاطمة و رقية و مينة و حليلة و قاسم (و.) عين لها ملف رقم 3715/8201/2016 صدر فيها هي الأخرى حكم بتاريخ 02/03/2017 تحت رقم 683 قضى بعدم قبول الدعوى ملتصقا في الأخير إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي أساسا الحكم برفض الطلب و احتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال بنسخة عادية للحكم المستأنف - صورة من حكم عدد 2946 - صورة من الحكم عدد 683 - صورة من ارائته و صورة من سجل التقييدات بالسجل التجاري .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه جاء فيها ان المستأنف أشار إلى مجموعة من النصوص القانونية لا تتلاءم مع المركز القانوني الذي يخصه في النازلة المعروضة على المحكمة لكون العلاقة الثابتة في النازلة المعروضة على المحكمة تخص علاقة كرائية تحكمها مقتضيات القانونية التي تخص كراء المحلات التجارية موضوعها حيازة و استغلال المحل التجاري ليس تسيير الأصل التجاري كما يحاول المستأنف فرضه بشكل يتماشى مع مصالحه مضيفا أن الحديث عن التملك من عدمه هو أمر مستبعد لأن العلاقة تتعلق بالاستغلال و الحيازة و ليس بالملكية سواء للأصل التجاري أو غيره و دليل العارض في ذلك هو أنه لما قام بتوجيه إنذاره إلى المستأنف تضمن الإشارة بشكل لا لبس فيه إلى نوعية العلاقة التي تربط بين الطرفين و هي العلاقة الكرائية للمحل التجاري الكائن بباب سبتة [العنوان] سلا و هو ما أكده أيضا العارض في مقاله الذي تقدم به أمام المحكمة التجارية وبالتالي فإن النصوص القانونية الواجبة التطبيق في النازلة المعروضة على المحكمة هي النصوص التي تنظم العلاقة الكرائية للمحلات التجارية أما الصفة فإن المستأنف و في جواب على انذار سابق للعارض اقر بشكل واضح و لا لبس فيه بوجود علاقة كرائية بين العارض و هذا الأخير ملتصقا رد دفع المستأنف لعدم جديتها و تأييد الحكم المستأنف في كل ما قضى به لمصادفته الصواب و تحميل المستأنف الصائر . وأرفق المذكرة بنسخة محضر تبليغ انذار - نسخة من شهادة التسليم و نسخة من جواب على انذار .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 19/12/2018 تحت عدد 987/18 و القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشار المقرر.

و بناء على ما راج بجلسة البحث. المنعقدة بتاريخ 9/1/2019 حضرها المستأنف ودفاعه وعن سؤال للمحكمة أجاب المستأنف بأنه يكتري المحل موضوع النزاع من المستأنف عليه بسومة 1250 درهم وان العلاقة التي تربطه به هي علاقة كرائية ولا تتعلق بالتسيير الحر للمحل وعن سؤال آخر أجاب المستأنف ان العلاقة الكرائية تربطه شخصيا بالمسمى عمر (و.) .

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 27/2/2019 حضرها الطرفان ودفاعهما وأكد المستأنف عليه تصريحات المستأنف بجلسة البحث السابقة .

و بناء على مذكرة مستنتجات المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه جاء فيها أن العارض لا زال يؤكد للمحكمة أن العلاقة التي تربطه بالسيد عمر (و.) هي علاقة كرائية بين مالك أصل التجاري و مسير له ، وأن هذه العلاقة تحكمها مقتضيات المادة 152 من مدونة التجارة التي تنص على أن عقد التسيير الحر هو كل عقد يوافق بمقتضاه مالك الأصل التجاري أو مستغله على إكراهه كلاً أو بعضاً لمسير يستغله تحت مسؤوليته ومعنى ذلك أن يكري مالك الأصل التجاري للغير حق استغلال مال منقول معنوي وأنه العارض لم ينكر

أبدا وجود علاقة كرائية حتى يقر بها في المرحلة الإستثنائية بل إن العلاقة الكرائية التي يتحدث عنها هي تلك المرتبطة بعقد التسيير الحر كما سبق تفصيله في الكتابات السابقة ملتصقا بالحكم له وفق مقاله الإستثنائي .

و بناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستشارف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/03/2019 جاء فيها أن المستشارف أقر أثناء الاستماع إليه في جلسة البحث بالعلاقة الكرائية بينه وبين العارض بسومة كرائية قدرها 1250 درهم و أضاف بان هذه العلاقة لا تتعلق بالتسيير الحر للمحل و أضاف بانه تربطه شخصيا بالعارض عمر (و.) وأن هذا الإقرار القضائي الصريح ينسف كل ما جاء في كتابات المستشارف حول انعدام الصفة و اعتبار ان المكري هو السيد عمر (و.) و اعتبار أن الأمر يتعلق بعلاقة كرائية و ليس تسيير حر للأصل التجاري و هو ما يجعل ما ضمه المقال الاستثنائي غير مرتكز على اي اساس قانوني سليم وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به و حول المقال الإضافي أوضح المستشارف عليه انه ترتبت واجبات كرائية بذمة المستشارف بعد صدور الحكم الابتدائي و هو ما يجعل العارض محقا في المطالبة بها على اعتبار انها لا تعتبر طلبا جديدا و المتمثلة في الواجبات من شهر مارس 2018 الى شهر مارس 2019 و جب فيها ثلاثة عشر شهرا بما مجموعه 19.500 درهم ما يجعل العارض محقا في المطالبة بها ملتصقا في الأخير رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم و قبول المقال الإضافي و الحكم له بمبلغ 19.500 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من مارس 2018 إلى مارس 2019 و تحميلة الصائر و الاكراه البدني في الأقصى و ترتيب باقي الآثار القانونية .

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

محكمة الاستئناف

حيث ركز الطاعن استئنائه على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه موضحا أن المحكمة لم تتأكد من صفة المكري باعث الإنذار موضوع الأداء و الإفراغ و أن الأمر يتعلق بعقد تسيير حر و أن المستشارف عليه لم يثبت أن الأصل التجاري قد آل إليه عن طريق الارث من والده وحده دون باقي الورثة حتى ينتج الإنذار بالأداء والإفراغ آثاره القانونية في مواجهة المكري للأصل التجاري.

وحيث ان المحكمة واستجلاء منها للحقيقة أمرت بإجراء بحث أكد من خلاله المستشارف بأنه يكتري المحل موضوع النزاع من المستشارف عليه بسومة 1250 درهم و أن العلاقة الكرائية تربطه شخصيا بالمسمى عمر (و.) – المستشارف عليه – وهي علاقة كرائية ولا تتعلق بالتسيير الحر للمحل .

وحيث ثبت من وثائق الملف ومن تصريحات المستشارف بجلسة البحث بأن هذا الأخير يكتري المحل موضوع النزاع من المستشارف عليه وان الادعاء بأن المستشارف عليه آل إليه الأصل التجاري عن طريق الإرث من والده مع باقي الورثة هو ادعاء غير مرتكز على أساس من القانون ما دام انه ليس من الضروري ان يكون المكري مالكا للعين المكتراة و أن الإقرار بالعلاقة الكرائية من جانب المستشارف تكفي لإثبات صفة المستشارف عليه كمكري في الدعوى وبالتالي يكون المستشارف كمكثري ملزما قانونا بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن عقد الكراء وأهمها أداء واجبات الكراء.

وحيث إنه بالاستناد إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستشارف صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده مع تحميل الطاعن الصائر.

في الطلب الإضافي :

حيث طالب المستشارف عليه بالحكم بأداء المستشارف لفائدته مبلغ 19.500 درهم واجب الكراء عن المدة الممتدة من شهر مارس 2018 إلى شهر مارس 2019.

وحيث إنه بمقتضى الفصل 663 من ق.ل.ع فإن انتفاع المكثري بالعين المكتراة يقابله التزامه بأداء الكراء المتفق عليه وفي الوقت المحدد لها تفاقا أو عرفا وبما أن ملف النازلة خال مما يفيد براءة ذمة المكثري من الواجبات الكرائية المطالب بها فإنه ينبغي الاستجابة لطلب

المستأنف عليه الإضافي مع تحميل المستأنف الصائر وتحديد مدة الإكراه في ادني ما ينص عليه القانون .

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 المستأنف الصائر .

وفي الطلب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 16250,00 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من شهر مارس 2018 إلى شهر مارس 2019 مع الصائر والإكراه البدني في الأدنى .