

Le bail conclu avec une personne physique demeure en vigueur malgré la signature d'un bail postérieur avec une société pour le même local, dès lors que le second contrat ne prévoit pas la résiliation du premier (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65262	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5981
Date de décision 20221227	N° de dossier 2022/8206/5549	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Résiliation pour non-paiement, Qualité du preneur, Poursuite du bail, Locataire personne physique, Locataire personne morale, Expulsion, Contrats de bail successifs, Bail commercial, Arriérés de loyers, Absence de novation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et ordonné l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la qualité à défendre de ce dernier. L'appelant soutenait que le contrat de bail initial, conclu en son nom propre, avait été remplacé par un nouveau contrat souscrit par une société, ce qui viciait la mise en demeure qui lui avait été personnellement adressée. La cour écarte ce moyen en relevant que le second contrat ne contenait aucune clause de novation ou de résiliation de l'engagement antérieur. Elle en déduit que la relation contractuelle initiale avec le preneur personne physique est demeurée intacte, faute de stipulation expresse y mettant fin. Par conséquent, la mise en demeure adressée à ce dernier et refusée par lui a valablement produit ses effets juridiques. Le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد الله (خ.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 23/09/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1441 بتاريخ 20/04/2022 في الملف عدد 698/8207/2022 ، القاضي بأدائه لفائدة المدعي السيد بناصر (ب.) الواجبات الكرائية عن المدة من مايو 2018 إلى غاية نونبر 2021 وجب عنها مبلغ 98.600 درهم، مع النفاذ المعجل وبتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وبتحميله الصائر وبرفض الباقي .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن عبد الله (خ.) بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 09/09/2022 وبادر إلى إستئنافه بتاريخ 23/09/2022 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه بناصر (ب.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 22/02/2022 ، عرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المرآب الكائن بحي [العنوان] الرباط ، بسومة قدرها 3300 درهم، و أنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من مايو 2018 إلى غاية متم نونبر 2021 وجب عنها مبلغ 138.600 درهم، وانه توصل من المدعى عليه بمبلغ 40.000 درهم، و بقيت بزمته 98600 درهم وأنه وجه له إنذارا بتاريخ 21/12/2021 بقي دون جدوى، والتمس الحكم عليه بالواجبات الكرائية عن المدة من مايو 2018 إلى غاية نونبر 2021 وجب عنها مبلغ 98.600 درهم، مع النفاذ المعجل وبتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميله الصائر. وأرفق المقال بصورة مصادق عليها من عقد كراء و محضر تبليغ انذار .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/04/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأن المستأنف عليه وجه الدعوى ضده بالرغم من أن عقد الكراء يربط بينه وبين شركة (خ. ب.) ، واعتمد على عقد كراء منتهي الصلاحية ، لأن الطاعن وقع على عقد الكراء سنة 2007 إلى سنة 2010 حيث انتهى العقد وأصبح لاغيا وبعد انتهائه بادر المستأنف عليه إلى إبرام عقد جديد مع شركة (خ. ب.) ، وانه اعتمد على عقد الكراء القديم لتوجيه الدعوى ضده ، كما يتمسك أيضا ببطلان الإنذار الموجه له، لأن العقد لم يبرم باسمه وبأن شهادة التسليم رجعت بملاحظة رفض التوصل، مما جعله يحرم من درجة من درجات التقاضي. والتمس إلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه طبقا للقانون ، وأرفق المقال بنسختي عقد كراء وطي التبليغ وحكم وإنذار .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 13/12/2022 تخلف لها المستأنف عليه رغم سابق التوصل كما تخلف الأستاذ (ك.) عنه رغم سابق الحضور والإمهال ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 27/12/2022.

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأن عقد الكراء يحمل اسم شركة (خ. ب.) كمكترية في حين أن المستأنف عليه رفع الدعوى ضده، وبأن الإنذار الموجه ضد المكتري السابق بدلا من المكتري اللاحق يبقى باطلا.

لكن ، حيث إن الثابت من وثائق الملف أن عقد الكراء الذي قضى الحكم المستأنف بفسخه يعتبر المستأنف كطرف مكتري فيه ، وبما أن عقد الكراء المحتج به الذي يربط المستأنف عليه بشركة (خ. ب.) لا يتضمن أي إشارة إلى إنهاء عقد الكراء السابق أو انه يحل محله ، فإن العلاقة التعاقدية بين المستأنف والمستأنف عليه لا تزال قائمة ، فضلا عن ان الدفع بكون شركة (خ. ب.) تعتبر هي المكتري يبقى دفع يهم الشركة المذكورة ككيان مستقل بذاته بصرف النظر عما إذا كان المستأنف يمثلها، طالما ان الدعوى وجهت ضده بصفة مباشرة كمتعاقد مع المكتري ، وبذلك يبقى الإنذار الموجه للمستأنف بصفته مكتري حسب عقد الكراء والذي رفض التوصل به شخصيا منتجا لآثاره القانونية ، مما تبقى معه الدفع المثار من قبل المستأنف عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وغيابيا.

- في الشكل : .

- في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .