

Le bailleur manque à son obligation de garantie de jouissance paisible en louant un local commercial déjà visé par un bail en cours non résilié (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63668	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5017
Date de décision 20230919	N° de dossier 2022/8232/5687	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Preuve du contrat de bail, Pluralité de locataires, Obligations du bailleur, Location à un tiers, Garantie de jouissance paisible, Expulsion de l'occupant, Contrat de bail en cours, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant de locaux commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'un bail antérieur non résilié. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur initial en ordonnant l'expulsion du bailleur et du tiers occupant les locaux. L'appelant contestait la force probante des pièces produites par le preneur pour établir l'existence de la relation locative. La cour écarte ce moyen en relevant que le preneur justifie de son droit par la production d'une copie certifiée conforme du contrat de bail. Elle retient que ce contrat, dont la validité n'est pas sérieusement contestée, n'a fait l'objet d'aucune résiliation amiable ou judiciaire. Dès lors, le titre locatif du premier preneur demeure pleinement opposable au bailleur ainsi qu'au tiers occupant auquel ce dernier a consenti un nouveau bail. Le jugement ordonnant l'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد محمد (د.) بواسطة دفاعه ز عبد المجيد (ص.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 31/10/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي باجراء بحث و كذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 09/06/2015 تحت عدد 6511 في الملف رقم 9994/8205/2013 والقاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بإفراغ المدعى عليهما من المحلين التجاريين الكائنين بـ [العنوان] هما ومن قيوم مقامهما أو بإذنهما وتسليم المحلين للمدعي والصادر ورفض باقي الطلبات. في الشكل: حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنف بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 22/10/2022 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 31/10/2022 ، مما يكون مع الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا . وفي الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد رضوان (ش.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 26/08/10 وصل عدد 417707 عرض فيه أنه يكتري من المستأنف الأول محلين تجاريين مستخرجين من داره الكائنة بعنوانه أعلاه بوجيبة شهرية قدرها 1150,00 درهم ، و ان المدعى عليهما قاما باحتلال المحلين التجاريين و منع المستأنف عليه من استغلالهما بدون وجه حق ملتصا بالحكم عليهما بإفراغ المحلين أعلاه هما و من يقوم مقامهما أو بإذنهما و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 عن كل يوم امتناع و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر بالتضامن مجبران في الأقصى ، و أدلى بصورة وصلين و بصورة طبق الأصل لعقد كراء محلين تجاريين و صورة من السجل التجاري. و بناء على جواب المستأنف الثاني بواسطة نائبه الأستاذ دفع من خلاله بعدم الاختصاص النوعي ، و احتياطيا برفض الطلب ، و أدلى بإشهاد مؤرخ في 06/12/2011 مؤكدا أن تواجده بالمحل مبرر بالكراء. و بناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه جاء فيه أنه و إن كان الأمر يتعلق بمحل تجاري فإن النزاع يبقى نزاعا مدنيا ومن اختصاص القضاء العادي باعتبار أن الأمر يتعلق باحتلال محل أي بعمل غير مشروع و لا يتعلق بنزاع تجاري و في إطار علاقة أو معاملة تجارية و يتعين صرف النظر عن هذا الدفع لعدم ارتكازه على أساس سليم و ان ما دفع به المستأنف بأنه ليس محتل للمحل المذكور و إنما يكتريه من مالكة المستأنف الآخر غير جدير بالاعتبار لكون المحل المذكور ليس محلا شاغرا ، و إنما هو محل مكروى للعارض و أن عقدة الكراء التي تربط المستأنف عليه بالمستأنف لازالت مستمرة و سارية المفعول بين طرفيها ، ملتصا بالحكم وفق الطلب ، و أدلى بوصول كراء و نسخة طبق الأصل لمحضر معاينة مؤرخ في 03/12/2009 و نسخة طبق الأصل من السجل التجاري. و بناء على جواب المستأنف الأول بواسطة نائبه جاء فيه أن المدعي لم يثبت العلاقة الكرائية و الذي يحصر وسائل إثبات هاته العلاقة في عقد الكراء أو نسخة حكم مثبتة للكراء ، كما ان المدعي لم يثبت واقعة الاحتلال المثارة في حق المستأنف عليه و ان المدعي على فرض اكترائه من المستأنف عليهما فإنه ادخل في هاته العلاقة الكرائية عنصرا غريبا ، و هو أيوب (ع.) و ادعى أنه محتل بدوره بمناسبة هذا الكراء و على خلفيته مع العلم أن هذا غير صحيح ، ملتصا أساسا عدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا في الموضوع رفضه. و بناء على مذكرة نائب المدعي المدلى بها بجلسة 25/11/2014 و التي يعرض من خلالها ان واقعة الاحتلال ثابتة من خلال اقرار المدعى عليهما بمقتضى مذكراتهم و ان شهادة الشاهدين لم تكن حضورية و يتعين استبعادها ملتصا بالحكم وفق مقاله الافتتاحي و مذكراته. و بناء على الحكم التمهيدي عدد 2445 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 30/12/2014 و القاضي باجراء بحث. و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف أسباب الاستئناف حيث تمسك المستأنف بأن الثابت من أوراق القضية وخاصة نسخة الحكم الطعين أنه جاء غير معلل من الناحية القانونية والواقعية ومتعارضا مع قواعد تأسيس الأحكام وتعليلها ، ذلك أ، اعتبر أن المدعي أثبت وجود الالتزام حين أثبت العلاقة الكرائية وطالب المستأنف بالتحلل منه ، والحال أن أعمال هاته القاعدة لم يأت موفقا ، ما دام المدعي الابتدائي لم يوفق لإثبات الاحتلال ونسبته للمستأنفة ومن جهة ثانية فما رأه الحكم بشأن المدعي حين اعتبر أنه قد أثبت الالتزام يكون متعارضا مع القانون ، خاصة أن المدعي أدلى فقط بصورة وصل وصورة عقد كراء ، وأن العمل القانوني لا يقبل ذلك ، ولا يعتمد في بثه على الصور الشمسية وأن النتيجة أن الحكم الابتدائي جاء غير مؤسس وهشا في أركانه وغامضا خاصة وأن واقعة الاحتلال عقب الكراء غير ثابتة ضمن وثائق المدعي نفسه وجاء حكم الإفراغ متعارضا مع ذلك ومع القانون و يدلي بعقد تفويت حصة، مؤكدا أن الصفة في الملف أصبحت بدورها محل نظر

و لا زال يد المستأنف عليه خالية ما من شأنه إثبات دعواه أو إعطاء شرعية قانونية لما انتهى إليه الحكم الابتدائي و أن الأحكام والقرارات يجب أن تكون معلة قانونا وواقعا تحت طائلة الإلغاء ملتصقا شكلا قبول المقال الاستئنائي وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى به والحكم تصديا ومن جديد برفض الطلب إن حاز القبول شكلا ، مع الصائر وما يترتب قانونا و أدلى برفقته نسخة الحكم الابتدائي ونسخة عقد تفويت حطة مع صورة طي تبليغ حكم و صورة شهادة عقارية . و بجلسة 18/07/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه الثاني بمذكرة توضيحية جاء فيها أنه يعد طرفا حسن النية في هذا النزاع ان تفاجئ بدعوى الافراغ في الوقت الذي أوهمه المستأنف بان المحل فارغ و ليس عليه اي تحملات وان المستأنف عليه لم تكن له أي معرفة مسبقة بالمسمى رضوان (ش.) و انما اكترى المحل و بحسن نية من المستأنف كما هو ثابت بمقتضى الاشهاد المصحح الامضاء المدلى به خلال المرحلة الابتدائية و انه اثباتا لحسن نية المستأنف عليه ندلي للمحكمة بموافقة صادرة عن محمد (د.) تخول له ادخال الكهرباء للمحل باسمه و ان تاريخ هذه الوثيقة الصادرة في 17/05/2012 توضح ان علاقة المستأنف عليه بالمستأنف ليست وليدة اللحظة، ملتصقا بالحكم وفق ملتصقات المستأنف المسطرة في مقاله الاستئنائي وأدلى بصورة من الموافقة. وحيث عند إدراج القضية بجلسة 12/09/2029 تخلف الأستاذ (ص.) رغم التوصل بجلسة يومه بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 19/09/2023 . محكمة الاستئناف حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه . و حيث و بخلاف ما أثير فإن المستأنف عليه الأول رضوان (ش.) أدلى بالوثائق اللازمة لإثبات سند تواجده بالمحل موضوع النزاع عن طريق إدلائه بعقد كراء محلين تجاريين (صورة منه مطابقة للأصل) مؤرخ في 18/05/2007 أبرم بينه و بين المستأنف شخصا يشهد بموجبه هذا الأخير بأنه أكرى تحت جميع الضمانات الفعلية و القانونية للمستأنف عليه المحلين التجاريين المستخرجين من المنزل الكائن بـ [العنوان] بسومة شهرية قدرها 1150 درهم ابتداء من 01/06/2007 و أنه لا يوجد بالملف ما يفيد فسخ هذا العقد أما اتفاقا أو قضاء ، كما أدلى بتواصل كراء لم تكن محل أي طعن جدي من طرف المستأنف الأمر الذي تكون معه جميع الدفوع المتمسك بها غير مرتكزة على أساس تستوجب رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا في حق المستأنف عليه الأول و حضوريا في حق الثاني . في الشكل : قبول الاستئناف في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه