

Le nouveau propriétaire d'un local commercial se substitue à l'ancien bailleur et peut réclamer les loyers sans avoir à notifier une cession de créance au preneur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71858	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1548
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8206/192	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Successesseur particulier, Qualité à agir du nouveau bailleur, Poursuite du bail, Paiement des loyers, Notification au preneur, Demande additionnelle, Confirmation du jugement, Changement de propriétaire, Cession de créance, Bail commercial, Arriérés locatifs	
Base légale Article(s) : 1 - 3 - 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) : 195 - 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 se prononce sur l'opposabilité au preneur du transfert de propriété de l'immeuble loué. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du nouveau propriétaire, considérant le défaut de paiement établi. L'appelant soutenait que le nouveau bailleur était dépourvu de qualité à agir, faute de lui avoir notifié la cession du droit au bail dans les formes prévues par l'article 195 du dahir formant code des obligations et des contrats. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction fondamentale : elle retient que les formalités de cet article ne s'appliquent qu'à la cession du droit au bail par le preneur à un tiers, et non au cas du transfert de propriété de l'immeuble. Dès lors, le nouveau propriétaire, en sa qualité d'ayant cause particulier, se substitue de plein droit à l'ancien bailleur dans tous ses droits et obligations, sans qu'une notification spécifique de la cession de créance de loyers ne soit requise. La cour relève au surplus que le preneur avait, par des virements bancaires, reconnu la qualité de nouveau créancier de l'intimé. Faisant droit à la demande additionnelle de l'intimé, la cour condamne également l'appelant au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé et la condamnation étendue aux nouveaux arrérages.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ج. ا.) بواسطة دفاعها بتاريخ 28/12/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/10/2017 تحت عدد 9079 ملف عدد 5285/8206/2017 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية مبلغ 21.000,00 درهم بخصوص واجبات الكراء عن الفترة من 01/05/2016 الى 30/04/2017 مع شملها بالنفاذ المعجل وبإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بتجزئة [العنوان] المحمدية مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 13/12/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وبإدراكه إلى باستئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

وفي المقال الإضافي: حيث قدم المقال الإضافي مستوفي للشروط الشكلية طبقا للمادة 143 من ق.م.م مما يتعين معه قبوله.

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله أن المدعية تملك العقار الكائن بتجزئة [العنوان] المحمدية، وأن المدعى عليها تكتري منها الطابق الأول منه بسومة شهرية قدرها 1.750,00 درهم، وأن المدعى عليها لم تعد تؤدي الواجبات الكرائية منذ 01/05/2016 إلى غاية 30/04/2017 ووجب فيها مبلغ 21.000,00 درهم، وأنها بعثت لها بإنذار رفضت التوصل به في شخص مستخدم لديها يسمى "جلال" حسب محضر تبليغ الإنذار، ملتصقا المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها والحكم عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها للمدعية مبلغ 21.000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة أعلاه والحكم بإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] المحمدية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والإكراه البدني وتحميلها الصائر. مرفقا مقاله بإنذار ومحضر تبليغه.

وبجلسة 14/06/2017 أدلى نائب المدعي بمذكرة مرفقة بالوثائق التالية: شهادة الملكية، عقد صدقة، شهادة تحويل بنكي، وعقد كراء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (ج. ا.) و. جاء في أسباب استئنافها أن المستأنف عليها لا صفة صفة لها في التقاضي ذلك أن عقد الكراء الرباط بين المستأنفة والتي اكرتت المحل الكائن بتجزئة [العنوان] المحمدية تكتريها من السيد بوشعيب (ب.) بسومة شهرية قدرها 1.750,00 درهم لاستعمالها كمكاتب وأن الدعوى تقدمت بها المستأنف

عليها بشرى (بش.) بدل بوشعيب (ب.) مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 1 من ق.م.م الذي نص على أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه، وان الإدلاء المدعية بعقد الصدقة بينها وبين المسمى بوشعيب (ب.) بصفته المكري للمدعى عليها لا يثبت صفتها في هذه الدعوى حيث لم يتم تبليغ حوالة الحق إلى المكثري، وأن الانذار الموجه إلى المكثري من طرف المستأنفة عليها وجه من غير ذي صفة لا ينتج أي أثر قانوني.

ومن جهة أخرى فإن المحل الذي تتخذه شركة (ج. ا.) تعود ملكيته للسيدة خديجة (ص.) والتي تقدمت بشكاية من أجل انتزاع حيازة عقار مع تغيير قفل العين المكراة والتي توجد بها وثائق ملكية العقار الذي يوجد به الشركة ، وأنه عدم تبليغ حوالة الحق طبقا للفصلين 195 و 196 من ق.ل.ع أن المستأنف عليها بعد ان صار العقار اليها بمقتضى عقد الصدقة كان عليها طبقا للفصل 195 من ق.م.م أن تقوم بتبليغ حوالة حق الكراء للمكثري تبليغا رسميا أو بقبوله اياها في محرر ثابت التاريخ، وأن حوالة عقود الكراء او حوالة الايرادات الدورية المترتبة عليها عندما تقرر لفترة تزيد عن سنة لا يكون لها اثر بالنسبة للغير إلا إذا وردت في محرر ثابت التاريخ، وأن عقد الكراء اعتمده المحكمة فيما قضت به مبرم بين المستأنفة بصفتها مكثرية والسيد بوشعيب (ب.) بصفته مكريا وليس بين المستأنف عليها بشرى (بش.)، وأن الدعوى بنيت على توجيه انذار بأداء واجبات الكراء من غير ذي صفة وقبل تحويل حوالة الحق الكراء اليه وتبليغه للمكثري طبقا للقانون مما يجعله مشوبا للبطلان ولا ينتج أي اثر وبالتالي يعرض الدعوى للرفض، لذلك تلتمس الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب ، وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفقت مقالها نسخة تبليغية للحكم الابتدائي، غلاف التبليغ، نسخة من الشكاية، باقي الوثائق سيدلي بها خلال الجلسة.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 27/02/2019 جاء فيها ان المستأنفة تناست بأنها كانت تؤدي الواجبات الكرائية بواسطة شيكات لفائدة العارضة والمودعة من قبل السيد جيورجيو بصفته صاحب كما صرحت به المستأنفة نفسها ، مما يبقى معه الدفع المثار بخصوص عدم تبليغ حوالة الحق والعدم سواء، ويتعين رده، وبخصوص ما اثير حول الشكاية فإنه لا علاقة له بملف النازلة مما يتعين معه ردها، وفي المقال الإضافي انها تخلذت بذمتها واجبات كرائية عن المدة من 01/05/2017 الى غاية 28/02/2019 والتي وجب فيها مبلغ 36750 درهم، لذلك تلتمس الحكم برد الاستئناف والقول بتأييد الحكم المتخذ جزئيا، والحكم على المستأنفة بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 36570 درهم الممثل للواجبات المتخلذة عن المدة من 01/05/2017 الى 28/02/2019، وتحميل الصائر. وأرفقت كشف حساب .

و بناء على المذكرة مع ملتمس اجراء بحث المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 13/03/2019 جاء فيها ان المحل الذي تمارس فيه نشاطها أثناء تمتع مسيرها القانوني بكامل قوادة الجسدية والعقلية السيد جيورجيو بصفته زوج السيدة خديجة (ص.) يوجد مقره بزنفة [العنوان] المحمدية، ولا تعود ملكية العقار للسيدة بشرى (بش.) وإنما لزوجته السيدة خديجة (ص.)، وللوقوف على العين المكراة ومكان تواجدها وهل محل الكراء المزعوم ينصب على شركة (ج. ا.) أم على شركة (س.) باعتبارها هي المتعاقدة مع والد المستأنف عليها حسب عقد الكراء لذلك يلتمس الامر بإجراء بحث للوقوف على الحقيقة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 3/4/2019 وقد تمديده بجلسة 10/4/2019 .

محكمة الإستئناف

حيث عرضت المستأنفة أوجه دفوعاتها.

حيث نعت الطاعنة على محكمة البداية خرق الفصلين 1 و 32 من ق.م.م و 195 من ق.ل.ع وعدم الارتكاز على اساس قانوني سليم وانعدام التعليل بدعوى أنها دفعت بانعدام صفة باعثة الانذار لكون العلاقة الكرائية تربطها بالسيد بوشعيب (ب.) وأن تصدق على المستأنف عليها بالرسم العقاري الذي تكتري منه المحل التجاري موضوع النزاع.

لكن حيث ان مقتضيات الفصل 195 من ق ل ع لا ينطبق الا في الحالة التي يكون فيها المكتري قد فوت اصله التجاري للغير لأن الحق في الكراء لا ينتقل الى المكتري او المفوت له إلا بعد تبليغ المكري بحوالة الحق بصفة رسمية وفي محرر ثابت التاريخ كما نص عليه الفصل أعلاه، لكن المنازعة المطروحة في النازلة فالأمر يتعلق بطول الخلف الخاص الذي يحل محل بائع العقار أو المتصدق به على الغير وبالتالي فالمالك الجديد الذي انتقلت اليه الملكية باعتبار أن حق الملكية يخول لصاحبه استغلال مباشر أو غير مباشر، وبالتالي ينعقد للمستأنف عليها صفة باعثة الإنذار باعتبارها المالكة الحالية للعقار وتحل محل المكري السابق ومحكمة الدرجة الأولى ردت بما فيه الكفاية على هذا الدفع فضلا أن ما تمسكت به المستأنفة أصبح متجاوزا بعد قيامها بتحويلات بنكية لفائدة المستأنف عليها .

حيث إن تشبث المستأنفة بإجراء بحث لإثبات صفة المستأنف عليها كمكرية وكمالكة لا يقوم في ظل المستندات المضمنة بالملف كما أنه لا يوجد أي نص قانوني يلزم قضاة الموضوع بإجراء بحث طالما وجدوا في عناصر الملف ما يكفيهم لاستخلاص النتائج للبت في النزاع، وبذلك يكون ما ساغته محكمة البداية سليما من جهة لعدم ادلاء المستأنفة بما يثبت إبراء ذمتها من الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها بدل الخوض في دفعات غير مؤثرة ويبقى التماطل قائم في حقها مما يستوجب تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب .

في المقال الإضافي:

حيث إن الطلب الإضافي يرمي الى أداء واجبات الكراء المترتبة عن الطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق.م.م والمحددة من طرف المستأنف عليها في مبلغ 36570,00 درهم.

لكن حيث إنه باحتساب المدة المطلوبة بمقتضى المقال الإضافي بجلسة 27/02/2019 من فاتح ماي 2017 لغاية متم فبراير 2019 تبقى محددة في 22 شهر ، وحسب وجيبة شهرية قدرها 1750 درهم يبقى واجب الأداء هو 38500,00 درهم.

وحيث إن المحكمة ملزمة بالبت في حدود طلبات الأطراف طبقا للمادة 3 من قانون المسطرة المدنية

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد ابراء ذمة المستأنف من الواجبات المطلوبة والمحددة في مبلغ 36570,00 درهم عن المدة الممتدة من 01/05/2017 الى غاية متم 28/02/2019 بمشاهرة قدرها 1750 درهم مما ينبغي معه الاستجابة للطلب.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الإستئناف

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر

و في الطلب الإضافي : باداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 36570.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2017الى متم 28/02/2019 بمشاهرة قدرها 1750.00 درهم و تحميلها الصائر.