Le partenaire du locataire commercial ne peut former tierce opposition contre une décision d’expulsion, le contrat de société étant inopposable au bailleur en vertu de l’effet relatif des contrats (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64343	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4377
Date de décision 20221006	**N° de dossier** 2022/8232/1329	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		**Mots clés** Tierce opposition, Rejet du recours, Partenaire du preneur, Intérêt à agir, Inopposabilité du contrat de société, Expulsion du locataire, Effet relatif des contrats, Droits du tiers non atteints, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un recours en tierce opposition contre un arrêt confirmant l'éviction d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce examine la recevabilité de l'action intentée par un associé du locataire. Le requérant soutenait que la décision, rendue sans qu'il ait été appelé en la cause, portait atteinte à ses droits découlant d'un contrat de société l'unissant au preneur pour l'exploitation du fonds. La cour écarte ce moyen en application du principe de l'effet relatif des conventions. Elle retient que le contrat de société, qui ne lie que les associés, est inopposable au bailleur, lequel demeure un tiers à cette convention. Dès lors, le bailleur n'étant contractuellement lié qu'aux seuls preneurs désignés au bail, l'arrêt prononçant leur éviction ne peut être considéré comme portant atteinte aux droits du tiers opposant au sens de l'article 303 du code de procédure civile. Faute pour le requérant de justifier d'un intérêt légitime, son recours est rejeté au fond et il est condamné à une amende civile.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ايوب (ب.) بواسطة نائبه بمقال الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة المؤدى عنه بتاريخ 07/03/2022 يطعن بمقتضاه في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/12/2021 تحت عدد 6109 في الملف رقم 4168/8206/2021 القاضي تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانفين الصائر.

في الشكل:

حيث إن الطلب جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستانف عليهم ورثة عتيبة (ع.) تقدموا بواسطة دفاعهم بتاريخ 16/09/2020 بمقال افتتاحي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون المحل التجاري لكائن بالطابق السفلي بزاوية درب [العنوان] أزمور، والذي يكتريه المدعى عليهم بسومة شهرية قدرها270,00 درهم،وأن المحل ظل مغلقا ومهجورا لسنوات وأنها أصبحت في حاجة ماسة لاسترجاع محلها للاستعمال الشخصي، مما جعلها تبلغ إلى المدعى عليهم إنذارا في الموضوع توصلوا به بتاريخ 04/11/2019 ولم يبادروا إلى الإفراغ رغم مضي الأجل القانوني. والتمست لأجل ذلك المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 04/11/2019 وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي بزاوية درب [العنوان] أزمور وذلك للاستعمال الشخصي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر . وعزز الطلب نسخة لثلاثة رسوم اراث ونسخة لعقد الشراء ونسخ ةشهادة إدارية لعنوان المحل ونسخة لإنذار مع محضر التبليغ وأصل محضر معاينة مجردة مؤرخ في 28/04/2015 .

و بتاريخ 31/12/2020 اصدرت المحكمة الحكم تم الطعن فيه بالاستئناف وجاء في اسباب الاستئناف انه برجوع المحكمة إلى وثائق الملف وخاصة الانذار المدلى به من طرف المستانف عليهم سيتضح على انهم اشاروا الى أن هذا الإنذار قد توصل به المستانفون بتاريخ 04/11/2019 ومع منحهم أجل ثلاثة (3) أشهر طبقا للفصل 26 من القانون المذكور فان هذا الأجل سينتهي في2020/02/04 ، وأنه بعد انتهاء أجل الثلاثة أشهر المذكورة سيبتدئ احتساب أجل محدد في ستة (6) أشهر من هذا التاريخ يتوجب فيه على المكري باعث الإنذار وحتى لا تسقط دعواه بتقديم دعوى المصادقة قبل مرور أجل ستة (6) أشهر وفق ما هو منصوص عليه في الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 26 من القانون 16.49 المشار اليها أعلاه وان عملية حسابية بسيطة و على اعتبار أن أجل ستة أشهر ستبتدئ في 04/02/2020 عند انتهاء أجل ثلاثة (3) أشهر المضمنة في الإنذار المتوصل به من طرف المستانفين حسب المستانف عليهم في 04/11/2019 فان أجل ستة أشهر المذكورة ستنتهي في 04/08/2020 في حين أن دعوى المصادقة على الإفراغ لم يتقدم بها المستأنف عليهم الا بتاريخ2020/09/16 أي بعد مرور أجل ستة أشهر التي انتهت في 04/08/2020 مما يجعل منها دعوى مرفوعة بعد سقوط الحق في رفعه وأنه لا وجود بالملف يبين على أن المستأنف عليهم قاموا بتوجيه انذار جديد بصفة قانونية لهم غير ذلك الإنذار المتوصل به من طرفهم حسب تصريح المستانف عليهم أنفسهم بتاريخ 04/11/2019 وإن المستانفين يتقدمون لهذه المحكمة ووفق ما ينص عليه قانون الكراء بطلب من أجل التعويض عن إمكانية فقدهم لأصلهم التجاري جراء الدعوى المرفوعة ضدهم من طرف المستأنف عليهم، ملتمسين اساسا الغاء الحكم المستانف والحكم من جديد برفض الطلب وبتعويض مسبق قدره 25000.00 درهم وباجراء خبرة .

وارفقوا مقالهم بنسخة طبق الاصل من الحكم المستانف مع اصل طي التبليغ .

وبجلسة 08/09/2020 أدلى المستانف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة قصد الادلاء بالوثائق تضمنت نسخة طبق الاصل من رسم اراثة عتيبة (ع.) ونسخة طبق الاصل من رسم اراثة زينب (ع.) ونسخة طبق الاصل من رسم اراثة مينة (ص.) ونسخة طبق الاصل من عقد الشراء ونسخة طبق الاصل لشهادة إدارية ونسخة طبق الاصل للانذار الموجه للمدعى عليهم مع محضر تبليغ واصل محضر معاينة مجردة.

وبجلسة 27/10/2021 ادلى المستانف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية يعرضون فيها ان مقال المستانفين غير مرتكز على أي اساس قانوني سليم ذلك انهم وبعد ان هجروا المحل التجاري واهملوه لمدة فاقت العشر سنوات حسب الثابت من محضر الضابطة القضائية واجراءات القيم ودون اداء واجبات الكراء او عرضها على المستانف عليهم بطريقة قانونية عرضا مباشرا وحقيقيا باشروا مسطرة استرجاع المحل طبقا للقانون، وانهم بعد ان شاهدوا تغيير ملامح المحل بحلة جديدة وبايعاز من بعض الجزارين المجاورين الذي يخشون المنافسة قاموا باجراءات الاسترجاع ويرغبون في تسليم المحل لاحد الجزارين ليمارس به نفس الحرفة بعد ان توصلوا بانذار من اجل افراغ المحل للاستعمال الشخصي والذي قضى بافراغهم من المحل، وان ما تمسك به بالمقال الاستئنافي غير مرتكز على اساس قانوني ويعتبر طلبات جديدة خاصة ما يتعلق الامر باجراء خبرة وان المستانفين برفضهم التوصل خلال المرحلة الابتدائية فوتوا عليهم فرصة مناقشة الدفوع الشكلية والموضوعية والحكم يعتبر بمثابة حضوري بالنسبة اليهم اذ العبرة بالاجراءات المسطرية لا بالوصف الذي تعطيه المحكمة للحكم، وان المحكمة ستقف على مدى عدم جدية الدفوع المتمسك بها من الطرف المستانف ، ملتمسين تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانفين الصائر.

وبجلسة 27/10/2021 ادلى المستانفون بواسطة دفاعهم بمذكرة تاكيدية يعرضون فيها انه بالرجوع الى وثائق القضية سيتضح على ان حق المستانف عليهم في التقدم بطلب المصادقة على الافراغ قد سقط لمرور اجل ستة اشهر التي تنتهي في 04/08/2020، وان الطلب المقدم من طرفهم قدم بتاريخ 16/09/2020 أي بعد سقوط الحق الذي ينتهي في 04/08/2020 ، ، وان المستانف عليهم يتقاضون بسوء نية من خلال زعمهم بانهم يودون استرداد المحل التجاري للاستعمال الشخصي حسب تصريحهم ، وانه بعد استصدارهم للامر القاضي باسترجاع الحيازة من طرف رئيس المحكمة الابتدائية بالجديدة فانهم قاموا بابرام عقد كراء مع السيد محمد (ل.) وذلك بمقتضى عقد الكراء المنجز بتاريخ 25/11/2016، وانه بعد قيامهم بمراجعة السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالجديدة فإن هذا الاخير اصدر امر استعجاليا في مواجهتهم قضى بارجاع الحال إلى ما كانت عليه واصبحوا هم الحائزين للمحل التجاري على اعتبار ان عقد كرائهم لا زال مستمرا لحد الآن، وان الاجتهاد القضائي لهذه المحكمة صار على قاعدة منح اجل للإفراغ للمكتري تحدد في الانذار تحت طائلة اعتبار دعوى المصادقة التي لم تحترم الاجل المذكور غير مقبولة، وانه تم الادلاء للمحكمة بالقرار عدد 3234 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/06/2021 في الملف عدد 17618206/2021، وان المستانف عليهم لم يمنحوا للمستانفين الاجل من اجل الافراغ، ملتمسين الغاء الحكم المستانف والحكم تصديا بعدم قبول الطلب .

وادلوا بنسخة من عقد الكراء ونسخة من القرار الاستئنافي.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر القرار موضوع الطعن بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة

أسباب التعرض

حيث عرض الطاعن ان الحكم الابتدائي صدر في غيبة العارض و شركاؤه ورثة محمد (ط.) حتى يتسنى لهم الدفاع عن حقوقهم هذا من جهة، ومن جهة ثانية فان الدعوى الرامية الى المصادقة على الانذار تمت خارج الاجل القانوني الذي هو ستة اشهر,كما هو ثابت من تاريخ تبليغ الانذار الذي هو 4/11/2019 وتاريخ رفع الدعوى 16/9/2020 أي بعد مرور ما يزيد عن تسعة اشهر,الشيء الذي يستوجب التصريح بسقوط الحق في رفع دعوى الافراغ، وان اجل ستة اشهر ينتهي في 4/8/2020 وليس في تاريخ 16/09/2020,علما ان حالة توقف الاجال خلال فترة الطوارئ انتهت بتاريخ 27/7/2020 وليس 16/9/2020، كما ان المدعى عليهم لم يقوموا بإشعار العارض او ورثة محمد (ط.) بانذار جديد حتى يتسنى لهم المطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري، ملتمسا لغاء الحكم المستانف فيما قضى

به وتصديا برفض الدعوى كانت مقبولة شكلا.

وبجلسة 11/05/2022 ادلى المتعرض ضدهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية يعرضون من خلالها أساسا من حيث الشكل: أن الطرف المتعرض لا صفة له في الطعن بالتعرض في القرار المذكور، وأن هذا المقال جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 1امن ق م م لرفعه من غير ذي صفة مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله.

واحتياطيا من حيث الموضوع إن ما أثاره المتعرض في مقاله غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ذلك أن الطرف المستانف بصفتهم مكترين توصلوا بالانذار وكذا مقال الدعوى ابتدائيا كما مارسوا الطعن بالاستئناف ضد الحكم الابتدائي وابدوا جميع الدفوع الشكلية والموضوعية ، وان القرار ايد الحكم المستانف وبالتالي قضى بالافراغ على الطرف المكتري وكذا من يقوم مقامه ومن جهة اخرى وطبقا لمقتضيات الفصل 228 من ق ل ع فان الالتزامات لا تلزم الا من كان طرفا في العقد وان المتعرض الذي لا صفة له ليس طرفا في عقد الكراء المبرم بيهما وان العقد المبرم بينه وبين السيدة ربيعة (ط.) لا يلزم العارضين في شيء ، كما ان الدعوى اصبحت متجاوزة لافراغ المحل موضوع النزاع وتحوز العارضين كما هو ثابت من خلال محضر التنفيذ، ملتمسين اساسا من حيث الشكل التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا من حيث الموضوع رد ما جاء بمقال التعرض و رفض الطلب وتحميله الصائر.

وادلى بصورة شمسية لمحضر الافراغ.

وبجلسة 01/06/2022 ادلى المتعرض بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية يعرض من خلالها انه كما هو ثابت من عقد الشركة الذي تربطه بالسيد ربيعة (ط.) تجعل صفته قائمة في التعرض على القرار الاستئنافي لانه لحقه اولا من هذا القرار ضرر وله مصلحة في التعرض بصفته شريكا معها في استغلال المحل وتسييره ، ويستحق تبعا لذلك تعويضا عن استرجاع المحل طبقا للقانون الجاري به العمل، وان القرار الاستئنافي المتعرض عليه لاسباب قانونية لم يمنحهم هذا التعويض الشيء الذي دفع بورثة محمد (ط.) الى ممارسة حق النقض في القرار الاستئنافي وممارسة العارض للتعرض الخارج عن الخصومة، وان تنفيذ القرار الاستئنافي لا يحرم العارض من حقه في التعرض ضدا هذا القرار ولا تعتبر دعواه متجاوزة طالما ليس هناك حكم قطعي اكتسب حجية القضية المقضية، ملتمسا الحكم وفق هاته المذكرة .

وبجلسة 22/9/2022 ادلى المتعرض ضدهم بواسطة دفاعهم بمذكرة تعقيب يعرضون من خلالها ان القانون ان كان يخوله ذلك فيكون الطلب موجها في مواجهة الاشخاص الذين تعاقدوا معه ولم يدخلوه في المسطرة في ابانها وبالتالي يبقى الطلب في غير محله ومفتقدا للاساس القانوني ، ملتمسين اساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه وتحميل المتعرض الصائر.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 22/09/2022 الفي بالملف مذكرة تعقيب الأستاذ (ك.)، مما تقرر معه حجز الملف للمداولة لجلسة 06/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث أسس الطاعن تعرض الغير الخارج عن الخصومة على أنه شريك مع السيد ربيعة (ط.) في المحل التجاري موضوع الدعوى وأنه لم يتم استدعاؤه أثناء جميع مراحل التقاضي أو اشعاره باي إنذار من أجل الافراغ .

وحيث إن الفصل 303 من ق.م.م ينص على أنه لكل شخص أن يتعرض على حكم قضائي يمس حقوقه إذا كان لم يستدع هو أو من ينوب عنه في الدعوى و مؤدى ذلك أن المشرع جعل المصلحة في الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة مرتبطة بالمساس بحقوق الطاعن الذي لم يستدع هو و من ينوب عنه في الدعوى أي بالحاق الضرر به من جراء الاحتجاج في مواجهته بالحكم المطعون فيه .

وحيث إن الثابت من عقد الشراكة الرابط بين المتعرض و المسماة ربيعة (ط.) أحد ورثة محمد (ط.) الصادر الافراغ في مواجهتهم أن هاته الاخيرة وضعت رهن اشارة الطاعن الدكان موضوع النزاع ويقوم هو بتمويل الرأسمال على حسابه و في حالة الفسخ يسترجع

الطرف الأول الدكان و يسترجع الطرف الثاني كل التجهيزات الموجودة به وبالتالي فإن العقد يلزم طرفيه و لا يواجه به المكري المتعرض عليه عملا بنسبية العقود إذ أن العقود لا تلزم الا من كان طرفا فيها وأن آثار العقد تنصرف الى طرفيه و لا تتعدهما الى الغير الذي يعتبر اجنبيا عن عقد الشراكة و الذي لا يرتب أي التزام في مواجهته على اعتبار أن عقد الكراء يربطه مع ورثة (ط.) وبالتالي فإن الحكم الصادر في مواجهة هؤلاء لم يمس حقوق الطاعن وبالتالي فإنه لا مصلحة و لا حجة له في الطعن فيه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة مما يتعين معه التصريح برفض طلبه و الحكم عليه بأداء مبلغ الغرامة .

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الطلب .

وفي الموضوع: برفضه و تحميل المتعرض الصائر و الحكم عليه بغرامة قدرها 300درهم لفائدة الخزينة العامة تستخلص من المبلغ المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة .