

Le preneur ne peut se soustraire à son obligation de paiement du loyer en contestant la qualité de propriétaire du bailleur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71415	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1075
Date de décision 20190313	N° de dossier 2019/8206/605	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Paiement du loyer, Obligations du preneur, Jouissance paisible, Force obligatoire du contrat, Défaut de paiement, Contestation de la qualité de propriétaire, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs. L'appelante contestait la validité du contrat de bail et la qualité à agir des bailleurs, au motif qu'ils n'étaient pas les propriétaires des lieux loués, lesquels appartiendraient à un tiers. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que la relation locative est exclusivement régie par le contrat de bail liant les parties, indépendamment du droit de propriété sur l'immeuble. La cour rappelle que l'obligation du preneur au paiement du loyer trouve sa contrepartie dans la jouissance effective des lieux, laquelle n'était pas remise en cause. Faute pour le preneur d'avoir engagé une action en nullité ou en résolution du contrat, il ne peut se prévaloir du défaut de titre de propriété du bailleur pour justifier son exception d'inexécution. Le jugement ayant prononcé l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالاستئناف و الذي تقدمت به المستانفة عائشة (غ.) بتاريخ 21/01/2019 بواسطة محاميها مسجل و مؤدى عنه الرسوم القضائية تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/10/2018 تحت عدد 8818 في الملف التجاري رقم 4730/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بإفراغ المدعى عليها و من يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث أن مقال الطعن بالاستئناف، قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا و داخل الأجل القانوني باعتبارها بلغت بالحكم المستأنف ب 07/01/2019 و بالتالي فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة حليلة (م.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/05/2018 يعرضون فيه أن المدعى عليها تكتري منهم المحل الكائن بعنوانها اعلاه بسومة كرائية محددة في مبلغ 1500,00 درهم، إلا أنها تماطلت في اداء الواجبات الكرائية مند غشت 2012 الى غاية فبراير 2018 فتخلذ بذمتها مبلغ 99.000,00 درهم وقد تم تبليغ الانذار للمدعى عليها , لاجله يلتمسون الحكم بإفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 رهم عن كل يوم تأخير واستعمال القوة العمومية مع النفاذ المعجل و الصائر.مرفقين مقالهم بصورة عقد كراء والانذار مع محضر التبليغ .

وبناء على جواب نائب المدعى عليها والذي جاء فيه انها لم تتوقف عن الاداء الا بعد مطالبتها من طرف المالكين الحقيقيين بالافراغ وتم ايفاد لجنة من القوات المسلحة عمدت الى استجوابها عن سند تواجدها بالعقار لتفاجئ بكونها وقعت ضحية عملية نصب و احتيال وعند مواجهة المكرين بذلك عمدوا الى المماطلة وعدم تمكينها من مبلغ التسبيق . وان العقار في ملكية القوات المسلحة , ملتمسا الحكم بعدم قبول الطلب. مدلية بصورة شهادة ملكية وطلب شهادة ادارية وشهادة ادارية وتصريح بنشاط تجاري

و بناء على إدراج الملف بجلسة 02/10/2018 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالحكم لجلسة 09/10/2018 .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار إليه أعلاه و الذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الأسباب التالية :

جاء في أسباب الطعن بأنه بخصوص الصفة ، فالمحل لا يمتلكه المدعية في شخص ورثتها لأن العقار هو في ملكية القوات المسلحة الملكية ، و أن العقد الرابط بينهما هو عقد غير صحيح و باطل في غياب إجازة أو الاقرار الصريح من قبل المالكين ، و أن المحكمة الابتدائية قضت بطردها و لم تتحقق من صفة المدعين و سند تملكهم . و خالفت مقتضيات قانونية أمره . و بالتالي فالحكم غير مبني على أساس و يتعين رفضه ، و أنها كانت ضحية نصب و احتيال بعد حضور لجنة من الشؤون المكلفة بممتلكات القوات المسلحة إلى العقار، و استفسارها حول سبب تواجدها .

و بعد استفسار المكرين بقي بذون جدوى و فوجئت بتوجيه إنذار إليها ، لذلك توقفت عن الأداء لأنهم لم يثبتوا صفة تملكهم للعقار و أنها

تقدمت بطلب لرئيس المحكمة الإدارية قصد إجراء معاينة و استجواب في مواجهتهم و هل لهم الصفة في إبرام العقد و رفع الدعوى الحالية . ملتزمة لكل ذلك بقبول الاستئناف شكلا ، و في الموضوع الأمر برد الحكم الابتدائي و الحكم برفض الطلب . و أرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف ، و طي التبليغ ، و صورة من شهادة ملكية العقار ، و طلب إجراء معاينة و استجواب مؤرخ ب 18/01/2019 و صورة طبق الأصل لإشهاد .

و بناء على جواب الطرف المستأنف عليهم بمذكرة جاء فيها أن صفتهم ثابتة بمقتضى عقد كراء لم يكن محل منازعة جدية و أن التماطل كذلك ثابت ، و لا يحق لها تغيير سبب الدعوى الى نزاع حول الملكية . ملتمة لذلك التصريح بعدم قبول الاستئناف في حالة ملاحظة أي إخلال شكلي و في الموضوع برد الاستئناف و بتأييد الحكم المستأنف مع الصائر على المستأنفة .

و بناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 06/03/2019 بحيث حضر بها نائبا الطرفين معا، و أكدا محرراتهما و بذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة ، و حجزتها للمداولة ، قصد النطق بالقرار بجلسة 13/03/2019 .

و خلال المداولة تقدمت المستأنفة بمذكرة جواب أكدت فيها مقالها الاستئنافي خصوصا انعدام صفة المستأنف عليهم و بطلان عقد الكراء لعدم وجود إقرار أو إجازة المالكة الأصلية التي نفت أي علاقة كرائية مع أي من طرفي الدعوى ، و التمسست بالإلغاء و رفض الطلب و أدلت بمحضر معاينة .

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفة إلى ما هو مسطر أعلاه ، بخصوص عدم صفة المستأنف عليهم في ملكية المحل موضوع الخصومة ، و الذي ترجع ملكيته للغير .

لكن ، حيث أنه لا خلاف بين طرفي الخصومة بأن العلاقة الرابطة بينهما ، إنما هي مؤطرة بمقتضى عقد كراء ثابت التاريخ ، حدد التزامات كل طرف اتجاه الآخر، و الذي أصلا لا علاقة له بملكية العقار حيث يوجد المحل المكترى ، إذ تبقى المكترية ملزمة بالأداء في مواجهة الطرف الذي أجر لها المحل بمقتضى عقد كراء حامل لتوقيعي عاقيه بإرادة حرة ، و ملزمة كذلك في مواجهة خلفه العام في حالة الوفاة و ذلك مقابل الانتفاع بالمحل ، و الذي لم تنازع فيه .

و حيث أنه في غياب ثبوت بطلان أو فسخ العقد المذكور طبقا للقانون، تكون العلة المتمسك بها غير جديرة بالاعتبار ووجب ردها لعدم الأساس الواقعي و القانوني لها ، و القول بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لكونه علل تعليلا سليما و أجاب على كل الدفوع المثارة مع تحميل المستأنفة صائر طعنها .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل:

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .