

**Le vendeur d'un bien loué
conserve sa qualité à agir pour
recouvrer les loyers s'il est
mandaté par l'acquéreur, même
par un acte postérieur à l'action
en justice (CA. com. Casablanca
2020)**

Identification			
Ref 68886	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1376
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5529	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble loué, Subrogation, Recouvrement de loyers, Qualité du preneur, Qualité à agir, Preuve par jugement, Personne physique, Mandat de recouvrement, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, l'appelant contestait d'une part la qualité à agir du bailleur initial après la cession de l'immeuble, et d'autre part sa propre qualité à défendre, soutenant que le bail avait été conclu par la société qu'il représente et non par lui à titre personnel. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant qu'une procuration spéciale, par laquelle le nouvel acquéreur mandate le cédant pour recouvrer les loyers, établit la qualité à agir de ce dernier, peu important que cet acte soit postérieur au jugement de première instance dès lors qu'il manifeste une subrogation dans le droit de percevoir les créances.

Sur le second moyen, la cour rappelle, au visa de l'article 418 du dahir formant code des obligations et des contrats, que les décisions de justice antérieures fixant le loyer entre les parties constituent une preuve des faits qu'elles constatent. Il ressortait de ces décisions que la relation locative liait le bailleur au preneur en son nom personnel, et non en tant que représentant d'une personne morale.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد علي (ش.) بواسطة دفاعه بتاريخ 04/11/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6670 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/07/2019 في الملف رقم 3894/8206/2019 والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب المصادقة على الانذار والافراغ وبقبول الباقي وفي الموضوع باداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 161.920.000 درهم عن المدة من 25/03/2014 الى 03/06/2019 وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى في حقه وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن مصطفى (ت.) تقدم لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي بتاريخ بتاريخ 25/03/2019 والذي عرض فيه انه يملك شقة معدة للاستعمال التجاري يكتريها منه المدعى عليه بسومة شهرية قدرها 2530 درهم ، الا انه امتنع عن اداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح غشت 2009 الى غاية فاتح شتنبر 2018 حتى تخلذ بذمته مبلغ 278.300.00 درهم مما جعله يوجه له انذارا توصل به في 03/01/2019 دون جدوى ، ملتصا بالحكم عليه بادائه مبلغ الواجبات الكرائية مع تعويض عن التماطل قدره 15.000 درهم ، و بالمصادقة على الانذار المبلغ اليه و افراغه و من يقوم مقامه او باذنه من الشقة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1500 درهم عن كل يوم تاخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ ، و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى في حقه و تحميله الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه و التي جاء فيها ان المدة الممتدة من 01/08/2009 الى 31/12/2012 قد طالها التقادم ، مضيفا ان المدعى عليها شركة اسمها (ا. س.) بينما علي (ش.) هو ممثلها القانوني فقط، وان ما يؤكد ذلك هي الوصولات الكرائية و محاضر العرض العيني فضلا على ان الحكم المدلى به لا حجية له لكونه الغي من طرف محكمة الاستئناف بتاريخ 11/07/2016 و التي اصدرت بخصوصه قرارا قضى بعدم الاختصاص و احالة القضية على من له حق النظر فيها علاوة على ان موكله سبق وان ادى كراء المدة الممتدة من 01/08/2009 الى 30/06/2012 ، كما ان الانذار المدلى به لم يبلغ الى موكلته او في مقر عملها بل بلغ الى المسمى أسامة بصفته مستخدم و في مهني (ل.) بالجديدة ، ملتصا بالحكم بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر مع جميع ما يترتب على ذلك قانونا.

وبناء على المذكرة التعقيبية و المقال الاضافي المدلى به من طرف نائب المدعي و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/06/2019 الذي جاء فيهما ان المدعى عليه اكرى من موكله الشقة كشخص طبيعي الا انه فيما بعد استعملها كمقر لشركته الوهمية و الدليل على ذلك هو مجموع الاحكام القضائية المدلى بها والتي تتضمن اسمه و ليس اسم الشركة ، مضيفا ان القرار الاستئنافي المدلى به يتعلق بملف لاحق و بزيادة اخرى ، وهو الحكم الصادر بتاريخ 30/05/2015 في الملف عدد 158/15 وهو يتعلق بزيادة اخرى تم رفعها من مبلغ 2530 درهم الى مبلغ 2783 درهم ، وبعد الغائه تم الرجوع الى السومة السابقة وهي 2530 درهم ، وهو نفسه المبلغ المتضمن في

وصول الكراء المدلى بها من طرف المدعى عليه نفسه فضلا على ان التبليغ قد تم بشكل قانوني و ذلك لكون المفوض القضائي يجد المحل موضوع الكراء مغلقا في كل مرة مما جعله يقوم بتبليغه في مكان اخر ، علاوة على ان المدعى عليه يقر بعدم ادائه الواجبات الكرائية منذ يونيو 2012 ، مضيفا ان هذا الاخير قد تخلذ بذمته مبلغ اخر عن المدة اللاحقة للمدة المطلوبة في الانذار وهي من 01/10/2018 الى 01/06/2019 ، ملتصا بالحكم عليه بادائه مبلغ 22.770 درهم المترتبة عنها.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها و التي جاء فيها ان المدعي لم تبقى له الصفة في اقامة الدعوى ، على اعتبار انه فوت العقار الذي تقع به الشقة المكراة الى موكله لفائدة شركة (ل. د.) بتاريخ 11/07/2018 ، مضيفا ان سبق للمدعي ان تقدم بدعوى في مواجهة موكله صدر على اثرها الحكم رقم 9122/12 بتاريخ 31/05/2012 في الملف عدد 12731/15/2011 طالب فيه انذاك باء الكراء عن المدة من 01/10/2009 الى 31/05/2010 ، ملتصا بالحكم برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في اسباب استئنائه ان الحكم ناقص التعليل الموازي لانعدامه وفيه تحريف لواقع الملف ذلك أن كل حكم أو قرار يجب أن يكون معللا من الناحية القانونية والواقعية وان نقصان التعليل ينزله منزلة العدم و أن ما عللت به المحكمة حكمها بخصوص انتفاء صفة المدعى للمطالبة بكراء المدة الممتدة من 1/10/2018 إلى 1/6/2019 هو أن صفة المدعى ثابتة على اعتبار انه فوت الشقة الكائنة بشارع [العنوان] الجديدة وليس رقم [العنوان] ومن ثم فهو لم يفوت الشقة موضوع الدعوى إلى شركة (ل. د.) لكن هذا التعليل فيه تحريف لوثائق الملف ونقصان في التعليل بدليل أن الطاعن أدلى بشهادة من الرسم العقاري قبل البيع وشهادة من الرسم العقاري بعد البيع كما أدلى بعقد بيع العمارة عن آخرها و أن الشقة موضوع الكراء تدخل ضمن الرسم العقاري المبيع لأنه لا يمكن تصور بيع شقة بالثمن الوارد بالعقد والذي هو ستة ملايين من الدرهم و أن عقد الكراء والسجل التجاري ورد به رقم الشقة 1 التي في سفلية وما تم فهي تدخل في وعاء الرسم العقاري المبيع و أن المحكمة، كانت مدعوة في هذه الحالة الأمر بإجراء بحث بين الطرفين للتأكيد مما إذا كان المدعي فعلا قد باع العمارة التي تتواجد بها الشقة موضوع الدعوى لإصدار حكم صائب اما و الحال القول بأن الشقة موضوع الكراء ما تزال على ملكه فهذا تحريف لواقع الملف ونقصان في التعليل ينزله الحكم منزلة العدم و يتعين التصريح بذلك و أن عقد البيع يفيد أن المستأنف عليه باع العقار المسمى (ل. 2) الكائن بالجديدة شارع [العنوان] وهو عبارة عن عمارة و أن عقد الكراء ورد به في خانة العنوان شقة [العنوان] وهو رقم العمارة التي تندرج ضمن مكوناتها الشقة المكراة و المتواجدة بالسفلي و أن رقم 23 مكرر يتعلق بالعمارة وليس بالشقة وهذا الخلط الذي وقعت فيه المحكمة الأمر الذي يستوجب إرجاع الأمور إلى نصابها و يتضح جليا باستقراء الحجج الواصلة رففته أن المبلغ المحكوم به بمقتضى المقال الإضافي عن المدة من 1/10/2018 إلى 1/6/2019 يبقى عبر مؤسس قانونا لانتفاء صفة المدعي وبالتبعية كان الحكم القاضي به في غير محله ووجب إلغاؤه والحكم تصديا برفض الطلب كما أن الدعوى وجهت في غير ذي صفة ذلك أن الحكم موضوع الطعن ورد فيه بإقرار المدعى في مقاله أن الشقة موضوع الدعوى معدة للاستعمال التجاري كشركة و أن الأمر يتعلق بشركة هي شخص معنوي يمثلها الطاعن وليس شخصا طبيعيا كما وصفته المحكمة بدليل عقد الكراء الواصل رففته يفيد أن الطاعن مدير عام الشركة و أن الطاعن أدلى بوصولات إقرارات صادرة عن المدعي مضمونها أن الطاعن ممثل شركة (ا. س.) ومديرا لها و أن المحكمة ردت على هذا الدفع من انه تم الإدلاء بالحكم الصادر عن ابتدائية الجديدة رقم 215 الصادر بتاريخ 11/6/2009 في الملف عدد 1/137/09 ونسخة من القرار الاستئنائي 1459 الصادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 11/7/2006 في الملف عدد 516/1304/16 وأنه بالرجوع إلى هذه الأحكام يتضح أن الحكم الابتدائي قضى بالزيادة واستأنفه الطاعن فقضت المحكمة بعدم الاختصاص وأن الحكم القاضي بعدم الاختصاص هو حكم غير حائز لحجية الشيء المقضي به سيما وأنه صدر لفائدة الطاعن وليس للمستأنف عليه وعلى من يدعي العكس إثباته وأن المحكمة الابتدائية أفادت في حيثياتها انه طبقا لمقتضيات الفصل 418 من ق ل ع أن الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتتها إثباتا وأن الوقائع التي يمكن إثباتها وفقا لمقتضيات هذا الفصل هي الإقرار والعلاقة الكرائية إذا اقرها احد الأطراف و أن الاشكال المطروح في نازلة الحال هي أن المحكمة ضربت عرض الحائط العقد الذي ورد في كراء شقة للاستعمال المهني بصفته مديرا لها و ان العقد شريعة المتعاقدين و أن عقد الكراء هو حجة على الاتفاقات والشروط الواقعة بين المتعاقدين وفي الأسباب المذكورة فيها و في غير ذلك من الوقائع التي لها اتصال مباشر بجوهر العقد وكل ما عدا ذلك لا يكون له أثر و هو حجة حتى على الغير و تبعا لما ذكر فالشقة موضوع الكراء أصبح لها سجل تجاري والمعروف قانونا أن

المكتري لا يمكنه القيام بذلك إلا بموافقة المكري لاسيما عند وجود عقد و أن القاعدة أن التجديد من أسباب انقضاء الالتزام و من تم كان الحكم الذي قضى بأدائه الكراء بصفة شخصية في غير محله لأنه فقط ممثل قانوني و من تم وجب إلغاؤه و الحكم تصدي بعدم قبول الطلب لتوجيه الدعوى في غير ذي صفة لذلك يلتمس الطرف الطاعن إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء في مواجهته شخصيا و الحكم تصديا بعدم قبول الطلب بخصوص المقال الإضافي وإلغاء الحكم فيما قضى به من أدائه كراء المدة الممتدة من 1/10/2018 إلى 1/6/2019 و الحكم تصديا برفض الطلب لانتفاء صفة رافع الدعوى و تحميل المستأنف عليه الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وعزز المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أن المقال الاستئنافي غير مقبول شكلا ويفتقر إلى الإثبات وفي الموضوع أن الحكم الابتدائي كان صائبا فيما قضى به، وأن ما جاء بالمقال الاستئنافي ليس بجديد وأن المستأنف يزعم أن الدعوى وجهت من غير ذي صفة في حين أن المكتري هو المستأنف نفسه علي (ش.) وقد استعمل الشقة المكترة فيما بعد كمقر لشركته الوهمية المسماة مدينة الإعلام وهذا ثابت من خلال الأحكام القضائية المدلى بها بالملف والتي تؤكد على أن المستأنف شخص طبيعي اذ تتضمن طرفين وهما مصطفى (ت.) وعلي (ش.) ولا ذكر لأي شركة كطرفكما أن العارض له الصفة قانونا في استيفاء واجبات الكراء سواء قبل البيع أو بعده لكون المشتري منح البائع أي العارض وكالة خاصة من أجل استخلاص واجبات الكراء وعليه فإنه يتعين رد جميع دفعوات ومزاعم المستأنف لعدم جديتها والحكم بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 04/03/2020 جاء فيها انه بات واضحا من جواب المستأنف عليه ان العارض كان صادقا فيما يدعيه بأن المستأنف عليه فوت العقار لشركة (ل. د.) بتاريخ 17/11/2017 وأن العلة التي اعتمدها الحكم المطعون فيه هي أن المستأنف فوت الشقة الكائنة بشارع [العنوان] الجديدة وليس رقم [العنوان] مما يفيد انه لم يفوت نفس الشقة موضوع الدعوى إلى شركة (ل. د.) لكن الوكالة المدلى بها رفقة الجواب تؤكد بالقطع أن الحكم لم يصادف الصواب حينما قضى بالأداء وتم تعليقه كذلك و أن العارض دفع بانعدام صفة المدعي في إقامة دعوى الأداء ابتداء من تاريخ التفويت وهو 17/11/2017 لأن العقار أصبح على ملك شركة (ل. د.) و أن الوكالة التي أحضرها مؤخرا حررت في 18/9/2019 أي بعد صدور الحكم المطعون فيه الذي صدر بتاريخ 1/7/2019 والمدعي آنذاك لم تكن له الصفة في إقامة الدعوى ابتداء من تاريخ التفويت وأنه زيادة في الإيضاح فإن الوكالة التي تم إحضارها والمصادق على صحة إمضاءها بتاريخ 18/9/2019 لا تعطيه الحق في مقاضاة العارض عن المدة السابقة كما أنها حددت المهمة التي سيقوم بها ابتداء من 18/9/2019 وهي استخلاص واجبات الكراء من المكترين المتبقين وليس المقاضاة بمعنى أن الوكالة لا تعطيه الحق في مقاضاة العارض الأمر الذي يثبت أن الحكم لم يكن في محله فيما قضى به من كراء عن المدة الممتدة من 17/11/2017 لانتفاء صفة رافع الدعوى و أن العلة القائلة بأن العارض هو شخص طبيعي تكذبه الوثائق التي سبق الإدلاء بها رفقة المقال انطلاقا من عقد الكراء والأصل التجاري للشركة و وصولات الأداء و أن القاعدة أن التجديد يضع حدا للعقد ومادام المالك آنذاك وافق له في إقامة الشركة فإن العقد بالتبعية تم تجديده وأصبحت الشركة هي المكترية الأمر الذي يستوجب إلغاء الحكم فيما قضى به من كراء في مواجهته والحكم تصديا بعدم قبول الطلب.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/03/2020 حضر ذ/ (م.) عن نائب المستأنف عليه تسلم نسخة من المذكرة المدلى بها بالملف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 و قد تم تمديد فترة المداولة لجلسة 17/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنف أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

حيث انه و فيما يخص تمسك الطاعن بانتفاء صفة المستأنف عليه في المطالبة بواجبات الكراء عن المدة من 1/10/2018 الى

1/6/2019 لكونه فوت المحل موضوع الدعوى لشركة (ل. د.) بتاريخ 11/07/2018 فان المستأنف عليه و ان كان قد فوت العين المكراة عن طريق البيع كما هو ثابت من عقد البيع المدلى به وإقرار المستأنف عليه فان الثابت من عقد الوكالة المدلى به من طرف المستأنف عليه ان الشركة البائعة منحت المستأنف عليه وكالة خاصة من اجل استخلاص واجبات الكراء من المكترين للمحل و ذلك من اجل تسديد الدين الخاص ببيع العقار ,مما يستفاد منه ان البائعة شركة (ل. د.) أحلت المستأنف عليه محلها في استخلاص واجبات الكراء من المكترين , و انه لا مجال لتمسك الطاعن بكون الوكالة مؤرخة في 18/9/2019 اي بعد صدور الحكم المطعون فيه مادام ان العبرة ليس بتاريخ الوكالة و لكن بمحتواها و الذي يستفاد منه ان البائعة بصفتها المالكة الجديدة للعين المكتراة احلت المستأنف عليه محلها في استخلاص واجبات الكراء من المكترين الى غاية هدم العمارة و لم تحدد أي تاريخ لبدء هذا الاستخلاص، خاصة و انه ليس بالملف ما يفيد أداء المستأنف لواجبات الكراء سواء للمكري القديم او المكري الجديدة مما يجعل ما تمسك به لا يرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث انه و فيما يخص تمسك المستأنف بكون الدعوى وجهت ضد غير دي صفة على اعتبار ان المكترية هي شركة و الحال ان الدعوى وجهت ضده بصفته الشخصية فان الثابت من نسخ الاحكام المدلى بها في الملف خلال المرحلة الابتدائية و خاصة الامر رقم 94 الصادر بتاريخ 15/03/2006 في الملف عدد 4/402/2005 و كذا الحكم الابتدائي عدد 215 الصادر بتاريخ 11/06/2009 في الملف عدد 1/137/2009 و القاضيان بالزيادة في السومة الكرائية ان العلاقة الكرائية تربط بين المستأنف عليه مصطفى (ت.) و المستأنف علي (ش.) بصفته الشخصية و ليس بصفته ممثلا لشركة (ا. س.) ,وانه و على خلاف ما تمسك به الطاعن فان القرار الاستئنافي رقم 1459 الصادر بتاريخ 11/07/2016 و القاضي بعدم الاختصاص يتعلق بالحكم الابتدائي عدد 158 الصادر بتاريخ 30/05/2015 وليس بالحكم عدد 215 الموما اليه اعلاه ,وبما ان الاحكام الصادرة عن المحاكم المغربية تعتبر حجة على الوقائع التي تثبتها طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 418 ق ل ع فان العلاقة الكرائية رابطة بين المستأنف بصفته الشخصية كمكتر و المستأنف عليه كمكري و انه و على خلاف ما تمسك به الطاعن فلا وجود ضمن وثائق الملف لاي عقد كراء بين المستأنف عليه و شركة (ا. س.).

و حيث انه وبناء على ما ذكر أعلاه يكون ما تمسك به المستأنف من أسباب لا يرتكز على أساس و يتعين رد استئنافه .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.