

Qualité pour agir du bailleur : La production du contrat de bail suffit à établir la qualité de bailleur sans qu'il soit nécessaire de prouver la propriété du bien loué (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59939	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6395
Date de décision 20241224	N° de dossier 2024/8219/4915	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Qualité pour agir du bailleur, Preuve de la propriété, Notification par huissier de justice, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Contrat de bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la qualité à agir du bailleur et la régularité de la sommation de payer. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur, validé le congé et ordonné l'expulsion.

L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur au motif que ce dernier ne justifiait pas de son droit de propriété sur le local, et soulevait la nullité de la sommation pour vice de forme dans sa notification par un clerc d'huissier. La cour rappelle que la qualité de bailleur, suffisamment établie par la production du contrat de bail, suffit à fonder l'action en résiliation sans qu'il soit nécessaire de prouver la propriété du bien loué.

Elle juge en outre la sommation régulièrement notifiée dès lors que le procès-verbal de notification porte la signature et le visa de l'huissier de justice, attestant de son contrôle sur les diligences accomplies. La cour écarte également le moyen tiré d'une prétendue violation des droits de la défense en première instance.

Faute pour le preneur de justifier du règlement des loyers réclamés, le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد هشام (أ.) بواسطة دفاعه ذ/ محمد عبد الله السعيد بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 23/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/07/2024 تحت عدد 9064 في الملف رقم 7790/8219/2024 القاضي :

في الشكل: بقبول طلب

في الموضوع: بأداء المستأنف هشام (أ.) لفائدة المستأنف عليه مبلغ 12.000 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بقصر البحر 2 زنقة 10 رقم 14 قرية الجماعة البيضاء عن المدة من من فاتح نوفمبر 2023 إلى نهاية شهر أبريل 2024 بحسب سومة شهرية قدرها 2000 درهم، و تعويضا عن الضرر قدره 1.000 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2024/03/11 وبإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بقصر البحر 2 زنقة 10 رقم 14 قرية الجماعة الدار البيضاء وبتحمله المصاريف، ويرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الإستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليه السيد عبد الرحيم (ب.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/06/26 والذي جاء فيه أنه يملك المحل الكائن بقصر البحر 2 الزنقة 10 رقم 14 قرية الجماعة بالبيضاء والذي يشغله المستأنف على وجه الكراء بمشاهدة قدرها 2000 درهم وأنه توقف عن تسديد واجبات الكراء بدون سبب مشروع وذلك منذ شهر نوفمبر 2023 إلى غاية متم شهر ابريل 2024 وأنه وبعد سلوك الطرق الحبية مع المستأنف لحمله على الوفاء بالتزامه والتي بقيت بدون جدوى قام بتوجيه إنذارا إليه بالأداء بواسطة كتابة الضبط لإنذاره بأدائه هذه الواجبات خلال اجل 15 يوما غير أنه لم يقم بتنفيذ التزامه بالرغم من انقضاء الأجل .

والتمس الحكم عليه بأن يؤدي له مبلغ 12000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من شهر نوفمبر 2023 إلى غاية متم شهر ابريل 2024 حسب مشاهدة قدرها 2000 درهم ومبلغ 2000 درهم عن التعويض عن التماطل والحكم بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 11/3/2024 والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين العارض والمستأنف السيد هشام (أ.) في شأن المحل التجاري الكائن بقصر البحر 2 زنقة 10 رقم 14 قرية الجماعة البيضاء. وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من هذا المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وجعل الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الاقصى وتحميل المستأنف صائر الدعوى.

وبعد تخلف المستأنف عن الحضور رغم التوصل القانوني أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأن الثابت من ديباجة الحكم المستأنف انه صدر بمثابة حضوري في حقه وذلك بعد ان تخلف عن الحضور رغم توصله وذلك حسب زعم الحكم الابتدائي ووصفه و ان الثابت من وثائق النزاع الابتدائي وحججه خاصة محاضر الجلسات أنه وعلى عكس ما تم الزعم به من طرف الحكم المستأنف لم يتخلف عن الحضور وانما حضر ولم يكن لديه اية وثيقة تعريفية تثبت صفته بجلسة 2024/7/17 فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2024/7/24 و أن الثابت أن القاضي الابتدائي ، والحالة هاته ومادامت المسطرة كتابية ، كان ملزما قانونا بإنذاره بتنصيب محام ، واحضار اية وثيقة تعريفية وذلك تحت طائلة اعتبار الملف جاهز للبت والحكم فيه و ان الحكم المستأنف وبعدم قيامه لذلك يكون قد حرمه حق الدفاع وهو حق تم التنصيص عليه في دستور المملكة وعرض قضاءه للإلغاء ، مما يتعين معه بالغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بارجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه طبقا للقانون

من حيث مبررات عدم القبول : أن الثابت من التعليل المتخذ من طرف الحكم الابتدائي للقول بالاداء والافراغ انه اعتبر صفة المستأنف عليه ومصلحته في الدعوى قائمة وذلك بمجرد ادلاءه بعقد كراء ونسخة من الانذار و أن الثابت قانونا وينص المادة 1 من ق.م.م. ان الصفة والمصلحة هما مناط الدعوى يمكن اثارتهما لاول مرة امام محكمة النقض و الثابت من وثائق النزاع وحججه ان المستأنف عليه لم يدل باية وثيقة تثبت ملكيته للعقار او المحل موضوع النزاع ذلك ان عقد الكراء المعتمد من طرف المستأنف عليه ومعه الحكم الابتدائي للقول بصفته في الدعوى لا يثبت واقعة تملك المستأنف عليه للعقار موضوع النزاع سواء لوحده او مع مالكين آخرين على الشياخ خاصة وان المصالح المختصة بالمصادقة على الامضاءات لا تعمل إلى التاكيد من ملكية الطرف المكري للعقار المكري من عدمه، مما يتعين معه إنعدام صفة المستأنف في التقدم بالدعوى والتصريح من تمة بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعد التصدي بعدم قبول الدعوى

و من جهة ثانية فالثابت كذلك من التعليل المتخذ من طرف الحكم الابتدائي للقول بالاداء والافراغ ، انه اعتمد الانذار الصادر عن المستأنف عليه والمبلغ للعارض في 2024/3/11 ورتب عليه الاثر القانوني لاثبات واقعة التماطل و ان الثابت من الانذار بالاداء والافراغ الصادر عن المستأنف عليه والمزعوم تبليغه للعارض بتاريخ 2024/3/11 ، وبصرف النظر عن عدم صحة ذلك ، ان مسطرة تبليغه قد شابتها مجموعة من الاخلالات سواء على مستوى صك الانذار، او محضر تبليغه والمعتمدين من طرف المستأنف عليه ومعه الحكم الابتدائي للزعم لواقعة التماطل و ان الثابت من صك الانذار المدلى به من طرف المستأنف عليه لاثبات واقعة التوصل ان اجراءات تبليغه قد افتقرت لادنى الشروط المنصوص عليها قانونا وعلى راسها ضرورة تذييله بتأشيرة الاطلاع عليه من طرف المفوض القضائي مادام التبليغ او محاولته تمت من طرف كاتبه و ان هذا ما ينص عليه القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين: "... عندما أوجب على المفوض القضائي تحت طائلة البطلان ان يوقع اصول التبليغات المعهود بها للكتاب المحلفين وان يؤشر على البيانات التي سجلها الكتاب المحلفين للاصول المذكورة" و انه يرجوع المحكمة لصك الانذار موضوع الدعوى سيتأكد له جليا عدم وجود أي توقيعات من طرف المفوض القضائي سواء بالتأشير او بالاطلاع و ان تأشير المفوض القضائي بالاطلاع ، كما هو ثابت من وثائق النزاع قد جاء بمحضر التبليغ ، هذا الاخير وباعتباره وثيقة رسمية يجب ان تكون موقعة من طرف المفوض القضائي وحده دون كاتبه ، وذلك باعتباره الجهة المكلفة قانونا بالتبليغ و انطلاقا مما سبق سيتأكد للمحكمة على بطلان اجراءات تبليغ الانذار الصادر عن المستأنف عليه وهو ما يجعله والعدم سواء و من جهة اخرى ، بصرف النظر عن الاخلالات التي شابته عملية تبليغ انذار المعتمد من طرف المستأنف عليه ومعه الحكم الابتدائي للقول بالاداء والافراغ فان العارض على عكس ما تم الزعم به من طرف كاتب المفوض القضائي لم يسبق له ان رفض التوصل بالانذار و أنه ، لا يرى مانعا من إجراء بحث في الموضوع يستدعي له الأطراف للوقوف على حقيقة رفضه التوصل بالانذار من عدمه كما أنه على استعداد تام لأداء الواجبات الكرائية موضوع الإنذار مع الأشهاد له بذلك ، لذلك يلتزم أساسا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم بإرجاع الملف إلى الابتدائية للبت فيه من جديد وفق القانون واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي والتصريح من جديد بعد التصدي بعدم قبول الطلب أو برفضه.

و أدلى : نسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 17/12/2024 تخلف المستأنف عليه رغم الاستدعاء عدة مرات دون جدوى و بعد الإطلاع فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 24/12/2024

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسطة اعلاه .

وحيث بخصوص الدفع بكونه حضر لجلسة 17/07/2024 و انه لم يدل للمحكمة بهويته مما قررت معه حجز الملف للمداولة و الحال أنها كانت ملزمة إنذاره بتنصيب قيما محام فإنه أولا و بالإطلاع على محاضر الجلسات تبين أن المحكمة لم تخرق اي حق في الدفاع باعتبار ان الشهادة التسليم الملفى بها أمامها بالملف تشير الى ان المسمى هشام (أ.) حسب تصريحه بصفته مدعى عليه توصل بالاستدعاء بتاريخ 08/07/2024 ورفض الادلاء ببطاقته الوطنية ووقع على شهادة التسليم إلا أن الشخص الذي حضر أمامها بجلسة 17/07/2024 ادعى ان اسمه هشام (أ.) و لم يدل لها بما يثبت هويته رغم مطالبته بذلك هي بذلك لم تكن ملزمة بانذاره بتنصيب محام أو احضار وثيقة تعريفه وبذلك فالإجراءات اثناء المرحلة الأولى سليمة و لم يطلها اي خرق مما وجب معه رد الدفع .

وحيث بخصوص الدفع بكون المستأنف عليه لم يدل باية وثيقة تثبت ملكيته للعقار أو المحل موضوع النزاع فإنه لا يتشترط في المكري الموجه للانذار بالافراغ ان يكون مالكا للعقار المكترى بل يكفي تثبت صفته كمكري بكل وسيلة معتبرة قانونا (قرار محكمة النقض عدد 708 الصادر بتاريخ 09/08/2012 ملف عدد 8/3/2/2012 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 141 ص 145) و ان المستأنف عليه و لاثبات دعواه ادلى بنسخة طبق الاصل لعقد الكراء المبرم بينه و بين المستأنف بتاريخ 24/02/2022 ، مما يكون معه الدفع غير جدير بالاعتبار .

وحيث بخصوص الدفع بكون الانذار المبلغ اليه لا يحمل توقيع المفوض القضائي أو تأشيرته بالاضافة الى أنه لم يسبق له ان رفض التوصل به فإنه بالاطلاع على محضر تبليغ انذار المؤرخ في 11/03/2024 يتبين أنه يحمل توقيع و طابع كاتب المفوض القضائي كما اطلع عليه المفوض القضائي السيد حسن البادير الذي وقع عليه و وضع تأشيرته فضلا على أن المستأنف توصل به شخصيا حسب تصريحه الا أنه رفض الادلاء ببطاقته الوطنية حيث قام كاتب المفوض بوصفه (ابيض البشرة - له لحية - فوق 30 سنة و متوسط الحجم) مما تكون معه الوسيطتين على غير أساس فضلا على أنه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات المطلوبة .

وحيث وتبعاً لذلك فإنه يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب .

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيايبا .

في الشكل :قبول الاستئناف .

في الموضوع :برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .