

**Qualité pour agir du bailleur : le
contrat de location suffit à
fonder l'action en paiement et en
expulsion sans preuve de la
propriété du bien (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64544	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4709
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/2541	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Qualité pour agir, Preuve de la propriété, Paiement de la redevance, Force probante du contrat, Fin de non-recevoir, Expulsion, Contrat de mise à disposition, Confirmation du jugement, Bailleur, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la preuve de la qualité à agir dans une action en paiement et en expulsion fondée sur un contrat de mise à disposition de locaux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande, ordonnant le paiement des redevances et l'expulsion de l'occupant. L'appelante, une société d'assurance, soutenait que le demandeur était irrecevable en son action faute pour lui d'avoir rapporté la preuve de sa qualité de propriétaire des lieux. La cour écarte ce moyen en rappelant qu'il n'est pas requis de la partie qui sollicite l'expulsion de prouver son droit de propriété sur l'immeuble. Elle retient que la qualité à agir du demandeur est suffisamment établie par le contrat de mise à disposition lui-même, dès lors que celui-ci le désigne expressément comme étant le propriétaire et que l'appelante, en le signant, a reconnu cette qualité. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة تامين الوفاء بواسطة دفاعها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 25/04/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2726 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/03/2022 في الملف عدد 72/8219/2022 القاضي بأدائها مبلغ 40.000 درهم عن مدة العقد المصادق على توقيعه في 22/03/2020 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى تاريخ الأداء وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بحي [العنوان] العيون ورفض باقي الطلبات و تحميل المستانفة الصائر.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 15/04/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت بمقاله بتاريخ 25/04/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد مصطفى (أ.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية باكاير عرض من خلاله أنه ارتبط مع المستانفة بعقد اتفاقية الوضع رهن إشارة لمكاتب، و الذي بموجبه وضع رهن إشارتها المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] العيون ، لغاية تسويق منتوجاتها في التأمين مع مقابل انتفاع بمبلغ 10.000 درهم ، و الواجب الأداء خلال 30 يوما الموالية لبداية كل سنة من سنوات الانتفاع التي تبتدئ من 01/03/2017 إلى غاية 31/03/2020 مع الفسخ عقب إشعار يحتوي أجلا للإخلاء لا يقل عن ثلاثين يوما ، و أن المستانفة لم تبادر إلى الوفاء بمقابل الانتفاع رغم توصلها بالإنتذار، ملتصا بالحكم عليها بمبلغ 40.000 درهم عن انتفاع 4 سنوات المنصرمة عن تنفيذ العقد الرابط بينهما مع الفائدة القانونية من تاريخ الدعوى إلى تاريخ الوفاء و الحكم بإفراغها من المحل الكائن بحي [العنوان] العيون و ذلك من شخصها و أمتعتها و كل من يقوم مقامها أو بإذنها مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر، و أرفق المقال بصورة من اتفاقية و محضر تبليغ و نص إنذار.

وبناء على الحكم الصادر تحت عدد 2090 بتاريخ 14/10/2021 في الملف رقم 1973/8219/2021 والقاضي بعدم الاختصاص المحلي للبت في الدعوى وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدارالبيضاء .

و بناء على إحالة الملف على هذه المحكمة و إدراجه من جديد للبت فيه.

و بناء على مذكرة نائب المستشار عليه المدلى بها بجلسة 17/02/2022 ، و التي جاء فيها بأن موضوع الدعوى يتعلق بعقد مبرم بين طرفي النزاع حول المحل -الكائن برقم [العنوان] بتيزنيت - ، و الذي تم وضعه رهن إشارة المستانفة لأجل تسويق شواهد التأمين التي تصدرها مقابل عمولة سنوية لفائدته، و أن حلول أجل هذا العقد و ثبوت توقف المستانفة عن تزويد المحل بشواهد التأمين لأجل تسويقها ، بجانب توقفها عن أداء مقابل الانتفاع ، أدى إلى إشعارها بفسخ العقد مع استيفائه لمسطرة الإشعار ، و التمس الحكم وفق ملتصاته.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات، كانت آخرها بتاريخ 10/03/2022 و حضر نائب المستشار وأدلى بمذكرة و التي دفع من خلالها بعدم قبول الطلب و بأنه مستوجب للرفض في جميع الأحوال ، و أن المستشار عليه يطلب إخلائها لمحلا الكائن برقم [العنوان] بتيزنيت و أدائها واجبات الوضع رهن الإشارة دون إدلائه بما يفيد صفته و مدى تملكه للمحل المطلوب إفراغه، ملتصا بالحكم بعدم قبول الطلب لعدم إثبات المستانف عليه لصفته كمالك للمحل المطلوب إفراغه و كذا مدى استغلاله للمحل، و احتياطيا حفظ حقها في بيان دفعها

في الموضوع بعد البت في إصلاح المسطرة و إثبات صفة المستأنف عليه.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن شركة التأمين الوفاء للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة انه خلافا للاتجاه الخاطئ الذي نحى اليه الحكم المستأنف، فان المستأنف عليه لم يدل بما يفيد تملكه للمحل المطلوب افراغه ورغم ذلك سايره الحكم المستأنف في خرق واضح للفصل 1 من ق م م سيما وان الصفة من النظام العام ويحق للمحكمة أن تثيرها ولو تلقائيا، وأن المستأنف عليه يطلب اخلائها محلها الكائن برقم [العنوان] بتزنيث و أدائها واجبات الوضع رهن الإشارة دون الادلاء بما يفيد صفته في الدعوى و مدى تملكه للمحل المطلوب افراغه، وان طلبه على حالته يكون مستوجب لعدم القبول لعدم اثباته لصفته كمالك للمحل المطلوب افراغها منه وكذا مدى استغلاله لهذا المحل ولما سايره في مزاعمه الحكم المستأنف ولم يرتئ الاستجابة لدفعها بعدم قبول طلبه لانعدام صفته يكون الحكم المستأنف قد خرق الفصل 1 من ق م م. والتمست لاجل ما ذكر إبطال الغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به والحكم من الجديد بعدم قبول الطلب وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 15/06/2022 جاء فيها انه بالإطلاع على العقد المبرم بين الطرفين فإنه واضح في إضفاء صفة المالك Propriétaire على المستأنف عليه عند الإشارة لهويته بالصفحة الأولى، مع إقرار المستأنفة بصفتها كمحتلة للمحل مقابل تعويض جزافي سنوي لفائدته، مع الإلتزام بإرجاع المحل عقب نهاية العقد، بشكل يؤكد على ثبوت صفته الناشئة من العقد نفسه وذلك لسلك الدعوى موضوع الملف وفق ما عينه الحكم المستأنف وعن صواب. والتمس لاجل ما ذكر رفض الطعن. وتحميل الطاعنة كافة الصوائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/10/2022 الفى بالملف طلب للاستاذ نور الدين (خ). عن المستأنف عليه وحضر نائب المستأنفة، فتقرر اعتبارها جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث بخصوص الدفع بعدم ادلاء المستأنف عليه بما يفيد تملكه للمحل المراد افراغه موضوع النزاع و انعدام صفته فإن الثابت و المستقر عليه فقها و قضاء أنه لا يشترط في المكري الموجه للانذار سواء بالاداء او الافراغ أو هما معا أن يكون مالكا للعقار المكترى بل يكفي تثبت صفته كمكري بكل وسيلة معتبرة قانونا و هو ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في قرار لها تحت عدد 708 المؤرخ في 9/8/2012 الصادر في الملف عدد 8/3/2/12 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 141 ص 145، و أنه في نازلة الحال فإن المستأنف عليه أدلى باتفاقية وضع مكاتب رهن الإشارة موقعة بين طرفي الدعوى والمصادق على توقيعها من طرف السلطات المختصة في 22 نونبر 2017 والتي يستفاد منها ان المستأنف عليه بصفته مالك منح المستأنفة المحل موضوع الطلب لاستغلاله في بيع منتوجات التأمين مقابل عمولة سنوية مما يبقى معه الدفع على غير دي أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لصوابيته.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستانفة.