Tierce opposition : Le gérant libre est irrecevable à s’opposer à l’expulsion du locataire principal dont il est l’ayant cause à titre particulier (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55803	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3624
Date de décision 20240701	**N° de dossier** 2023/8232/4100	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Gérance libre, Commercial	**Mots clés** Tierce opposition, Rejet du recours, Opposabilité du jugement, Occupant du chef du locataire, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion du locataire, Bail commercial, Ayant cause à titre particulier
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un recours en tierce opposition formé par le gérant libre d'un fonds de commerce contre un arrêt prononçant l'expulsion du preneur principal pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité de cette décision au sous-occupant. Le tiers opposant soutenait que la décision lui était inopposable au motif qu'il n'avait pas été partie à l'instance et qu'il était à jour du paiement de ses redevances de gérance. La cour retient que le gérant libre, en sa qualité d'ayant cause à titre particulier du preneur, est directement concerné par le dispositif d'expulsion visant le locataire et tout occupant de son chef. Elle juge que les relations contractuelles internes entre le preneur et le gérant sont inopposables au bailleur, dont le droit à la restitution des lieux découle de la seule défaillance du locataire principal dans ses obligations. Le fait que le preneur ait dissimulé sa propre défaillance au gérant libre est jugé inopérant. Le recours est par conséquent rejeté, avec condamnation du tiers opposant à une amende au profit du Trésor public.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به [السيد بوعلالة (ع.)] بواسطة دفاعه بتاريخ 26/09/2023 يطعن بمقتضاه في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/07/2022 تحت عدد 3759 ملف عدد 1534/8206/2022و القاضي في منطوقه :في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

وحيث قدم تعرض على الصفة والمصلحة ومؤدى عنه الرسم القضائي ومبلغ الضمانة ومستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله من هذه الجهة.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن [السيد الحاج (ق.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/3/2021 عرض من خلاله أنه تربطه بالمدعى عليه علاقة كراء لأربع محلات تجارية مجهزة بالكهرباء كائنة بدوار الرياح قيادة وجماعة مولاي بوسلهام بسومة شهرية قدرها3650,00درهم ، وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء منذ مارس 2020 وإلى غاية متم دجنبر 2020 حيث تخلذ بذمته مبلغ36.500درهم رغم الإنذار الموجه له ،لذلك فهو يلتمس الحكم عليه بأدائه له مبلغ36.500درهم وبفسخ عقد الكراء المبرم بينهما وافراغ المدعى عليه من المحلات التجارية ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر ، وأرفق مقاله بنسخة لعقد كراء، نسخة إنذار مع محضر تبليغه.

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة2021/5/25والتي أجاب من خلالها أن دعوى المدعي مخالفة لمقتضيات المادة 8 و 26 من قانون49.16واللتان تلزمانه بوجوب توجيه إنذارين مستقلين ومنح أجلين الأول 15 يوما للأداء تحت طائلة تحقيق المطل ، والثاني 15 يوما للإفراغ مع وجوب تضمين السبب، مما يكون معه الإنذار الموجه له غير مرتب لآثاره القانونية ولا يبرر طلب الإفراغ ، وأوضح أنه منذ إبرام العقد وهو يؤدي واجباته الكرائية بصفة منتظمة على الرغم من توقف نشاطه التجاري خلال حالة الطوارئ ، وأن المدعي توقف منذ مارس 2020 ولغاية متم دجنبر 2020 عن تسليمه وصولات الكراء رغم توصله بكامل واجبات الكراء بحجة نفاذ الوصولات من الدفتر الخاص بها ولصعوبة اقتنائه بسبب حالة الطوارئ الصحية ، وأضاف أن [السيد مصطفى (ب.)] باعتباره حارسا بالحي والذي هو على علم بالعلاقة الكرائية الرابطة بينه وبين المدعي شاهد عيان كان يحضر واقعة الأداء عن المدة المطالب بها ، لذلك فهو يلتمس الحكم أساسا برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث وعند الاقتضاء توجيه اليمين الحاسمة للمدعي بخصوص عدم التوصل بمبالغ الكراء مع حفظ حقه في تقديم مستنتجاته بعد البحث ،وأدلى بنسخة لتصريح بالشرف ونسخة لبطاقة التعريف الوطنية.

وبناءا على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة2021/6/15مفادها أن المدعى عليه لم يستطع إبراء ذمته من واجبات الكراء مما يكون معه في حالة مطل ،ملتمسا الحكم وفق طلبه.

وبناءا على الحكم الصادر بتاريخ2021/06/22والقاضي بإجراء بحث بين الطرفين بحضور الشاهد [مصطفى (ب.)] .

وبناء على مستنتجات بعد البحث للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ2021/12/07والذي عقب من خلالها بأن المدعى عليه ومن خلال جلسة البحث لم يستطع اثبات براءة ذمته من واجبات الكراء الواجب أداؤها له وأن الشاهد المستمع له جاءتشهادته متناقضة ولم تفد المحكمة في شيء الشيء، الذي يجعل المدعى عليه في حالة تماطل عن أداء واجبات الكراء ، ملتمسا الحكم وفق ملتمساته الواردة بمقاله الافتتاحي.

وبناءا على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه خلال المداولة والذي التمس من خلالها الحكم برد طلبات المدعى عليه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه [السيد عبد اللطيف (م.)] و جاء في أسباب استئنافه بخصوص بطلان الإنذار حول خرق مقتضيات المادة 3 من القانون رقم64.99المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية وعدم ذكر عنوان المكري والسومة الكرائية لكل محل فإن العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين ثابتة بمقتضى عقد عرفي يحمل توقيعهما مصادق عليه بتاريخ 14 ديسمبر 2017 ، ومن خلاله فإن القانون الواجب التطبيق بخصوص أداء الكراء هو القانون رقم 64.99المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية ، فمقتضيات المادة الأولى منه تنص أنه : " بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق اللجوء إليها قائما يطبق هذا القانون على الطلبات الرامية إلى استفاء وجيبة أكرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرف إذا كانت العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد رسمي أو عقد عرفي يحمل توقيعهما مصادق عليه أو حكما نهائيا يحدد السومة الكرائية بينهما " وهذا ويلاحظ أن المشرع المغربي عند إصدار القانون الجديد لكراء المحلات السكنية رقم67.12قام بنسخ مقتضيات القانون رقم64.99الواردة فيه والخاصة بالأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المهني فقط ، واستثنى من النسخ المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، وفي نفس الوقت قام بنقل مقتضيات القانون64.99وضمنها بالقانون الجديد المتعلق بالمحلات السكنية والمهنية حيث نصت المادة 75 من نفس القانون : " تنسخ ابتداءا من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المهني الواردة بالقانون رقم64.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف1.99.211بتاريخ 13 جمادى الأولى ، وتستثنى من النسخ المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وتأسيسا على ذلك أن المشرع عند إصداره للقانون49.16المتعلق بالعقارات والمحلات المعدة للاستعمال التجاري والصناعي أو الحرفي لم ينسخ أو يلغي مقتضيات القانون64.99المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية ، وظلت مقتضياته مطبقة كما هي بالنسبة للمحلات التجارية لأن المشرع لم ينقل هذه المقتضيات إلى القانون الجديد49.16كما فعل عند صياغة قانون كراء المحلات السكنية رقم 67.12 اذ نقل حرفيا المادة 3 من القانون64.99ووضعها بالقانون الأخير تحت رقم 24 ونصت المادة 3 من القانون رقم64.99المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية على وجوب تضمين الإنذار مجموعة من البيانات تحت طائلة عدم القبول "يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول 1 ـ أسماء الطرفين كما هي مبينة في المستندات المشار إليها في المادة الأولى 2 ـ عنوان المكري 3 ـ عنوان المحل المكرى وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكتري 4 ـ قدر السومة الكرائية 5 ـ المدة المستحقة 6- مجموع ما بذمة المكتري من المبالغ الكرائية 7- تضمين الإنذار حق المكتري في اللجوء إلى مسطرة المصادقة على الإنذار في حالة عدم الأداءداخل الأجل المحدد " وأنه بتصفح الإنذار الموجه له تبين أن لم يتضمن عنوان المكري والسومة الكرائية لكل محل والمحددة في مبلغ912.5درهم ، مما يجعله مختلا وباطلا بنص المادة 3 المشار إليهاأعلاه،وبخصوص بطلان الإنذار لاقتصار المستأنف على توجيه إنذار واحد رغم تعدد المحلات المكراة فإن الطرفين تعاقدا على كراء أربع محلات تجارية وبسومة كرائية شهرية محددة في912.5 درهم لكل محل تجاري ، أي ما مجموعه 3650 درهم مما يجعل أن العلاقة الكرائية التي تربطهما منصبة على كراء أربعة محلات تجارية كل على حدا وكل علاقة كرائية منفصلة عن الأخرى، وأن أداء الكراء قد يكون لإحدى المحلات دون الأخرى ، وأن التماطل قد يثبت في علاقة كرائية كون الأخرى مما يجعل توجيه المستأنف عليه لإنذار واحد يشمل مجموع المحلات المكراة ، وذكر مجموع السومة الكرائية للمحلات الأربعة دون الإشارة إلى السومة الكرائية الشهرية الخاصة بكل محل باطل ومختل كذلك ، فالمستأنف عليه ملزم بتوجيه إنذار بالإفراغ لكل محل من المحلات المختلفة التي يكريها إلى نفس المكتري فاتحاد صفة المكري والمكتري لاتحول دون أن يخصص كل محل بالإفراغ بانذار يخصه بشكل عن المحلات الأخرى ، ثم رفع دعوى قضائية لكل محل واحد لأن المحلات التجارية المتعاقد بشأنها متعددة وإن كان يجمعها عقد واحد، لأن الغاية المتوخاة من إقرار وجوب تخصيص كل محل بانذار خاص به يتمثل في تمكين المحكمة

من تقدير الشروط الشكلية الخاصة بكل إنذار من جهة ومن تقويم التعويض الكامل في حالة الحكم به لفائدة المكتري مما يجعل الإنذار بالإفراغ باطلا كذلك ، ومن حيث أداء الوجبات الكرائية وعدم أداء المستأنف عليه للوصولات الكرائية فإنه ظل ملتزما بأداء واجبات الكراء في حينها إلا أنه بحلول جائحة كوفيد 19 امتنع المستأنف عليه بأداء وصولات الكراء بدعوى أن دفتر الوصولات نفد ولايمكنه اقتناؤه بسبب حالة الطوارئ ، وأن واقعة أداء واجبات الكراء كانت تتم بمحضر الحارس [مصطفي (ب.)] الذي حضر أمام المحكمة الابتدائية وأدلى بشهادته لإثبات ذلك ولتأكد المحكمة من واقعة الأداء فإنه يلتمس إجراء بحث ، وبخصوص عدم توجيه إنذار بالإفراغ بسبب بطلان الإنذار بالأداء فإن الإنذار الموجه له بأداء واجبات الكراء باطل بسبب عدم تضمينه عنوان المكري المضمن بالعقد الرابط بينهما وخرقه مقتضيات المادة 3 من القانون64.99وأمام هذا الوضع يتعين على المستأنف توجيه إنذار بالإفراغ للمستأنف مستوفي للشكليات الواردة في في المادة 26 من القانون 49.16خصوصا تسبيب الانذار وأجل الإفراغ وأن اقتصاره على إنذار واحد يجعل الإنذار باطل ويتعين رد الدعوى ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب ، وأرفق المقال بنسخة للحكم الابتدائي .

وبناءا على المذكرة خلال المداولة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أن الإنذار بالإفراغ الموجه له باطل لخرقه مقتضيات المادة 03 من القانون 64.99المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية والذي هو الواجب التطبيق على النازلة باعتبارها تتعلق بكراء محلات تجارية ثابت بمقتضى عقد عرفي مصادق عليه حسب ما تنص عليه مقتضيات المادة 01 منه وكذا مقتضيات المادة 75 من القانون67.12المتعلق بكراء المحلات السكنية التي تستثني المحلات التجارية من نسخها بمقتضيات الواردة في القانون64.99وان المادة 03 من القانون64.99تنص على وجوب تضمين الإنذار تحت طائلة عدم القبول عنوان المكري وكذا وجوبا تضمينه قدر السومة الكرائية في حين جاء الإنذار الموجه له خاليا من هذين البيانين الأساسيين المتطلبين تحت طائلة عدم القبول ، وان الحكم المستأنفجاء غير مصادف للصواب لما اعتد بالإنذار الموجه له رغم عدم تضمينه عنوان المكري وعدم تضمينه السومة الكرائية لكل محل من المحلات التي تعلق بها هذا الإنذار، وجاء بالتالي خرقا لمقتضيات المادة 03 من قانون64.99التي ترتب جزاء عدم القبول في حال عدم توفر احد البيانات التي يستوجب تضمينها بالإنذار، مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف من هذا الجانب والحكم من جديد بعدمقبول الدعوى ، كما أن الانذار جاء كذلك باطلا باعتباره تعلق بمجموعة من المحلات المستقلة في كرائها عن بعضها ولكل منها وجيبته الكرائية الخاصة وان كان تم اكراؤها بمقتضى عقد واحد وقد تتعلق حالة المطل باحدها دون الاخر كما قد لا تتعلق مبررات طلب الإفراغ بها جميعها مما كان يستلزم تخصيص كل محل بالإنذار الذي يخصه، وان توجيه إنذار واحد يشمل جميع المحلات رغم ان كل علاقة كرائية منفصلة عن الأخرى يجعل منه إنذارا باطلا ويكون معه الحكم المستأنف الذي اعتد به فيما قضى بهم مجانبا للصواب مما يتعين معه إلغاؤه من هذا الجانب أيضا والحكم من جديد بعدم قبول الطلب، كما أنه من جهة ثالثة يؤكد دفوعه في الموضوع وكونه ظل يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وان المكري لم يعد يسلمه وصولات الكراء منذ حلول جائحة كورونا بذريعة نفاذ دفتر الوصولات وعدم تمكنه من اقتناء دفتر جديد بسبب الحالة الوبائية ، وأن ذلك ما أكده الشاهد الذي استمعت اليه المحكمة الابتدائية بجلسة البحث والذي أكد معاينته تسليمه لواجب كراء بعض الشهور مؤكدا انه لم يعاين تسليم المكري لأية وصولات كرائية، كما أنه تعزيزا لهذه الشهادة يدلي رفقته بإشهاد صادر عن [السيد العربي (م.)] والذي تثبت من خلالها انه عاينه يؤدي واجب الكراء للمدة المتراوحة من شهر مارس 2020 الى نهاية دجنبر 2020 مؤكدا كذلك أن [السيد الحاج (ق.)] كان يتوصل بواجبات الكراء نقدا دون أن يسلمه وصل الأداء ، وان سنده في هذا الإشهاد المعاينة والمجاورة وحسن الاطلاع ، ملتمسا قبول الطعن بالاستئناف شكلا وباعتباره موضوعا وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد أساسا بعدم قبول الدعوىواحتياطيا برفضها والحكم بتحميل المستأنف ضده الصائر ، وأرفق المذكرة بصورة من إشهاد .

و بتاريخ 28/07/2022 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تحت عدد 3759 موضوع الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة .

أسباب التعرض

و جاء في أسباب طعن [السيد بوعلالة (ع.)] أنه باطلاع العارض على القرار المطعون فيه يتبين له أن المدعى عليه لم يبلغه بدعوى

الإفراغ أو بأي انذار قضائي أو غير قضائي يطالبه بمقتضاه بأداء الواجبات الكرائية اعتبارا أنه يؤدي المبالغ المتفق عليها بمقتضى عقد التسيير الحر سنويا و ذلك مقابل استفادته من ثلاث محلات تجارية مخصصة لبيع الآلات الالكترونية، وحيث أن إفراغ العارض دون تمكينه من حضور الدعوى قد اضر بمصالحه خاصة انه قد أصول تجارية بالمحلات المذكورة و تحصل على سمعة و زبناء بالمنطقة. وحيث إن إفراغه بهذا الشكل رغم أدائه لواجباته بشكل منتظم يعد إجراء تعسفيا و إجحافا بحقوقه خاصة وان المدعى عليه أخفى عنه واقعة التماطل في أداء واجبات الكراءللمالك الأصلي وأن عقد التسيير الحر يعد شكلا من أشكال الكراء المتعارف عليه بمجتمعنا والذي ابرمه العارض مع المدعى عليه ضنا منه انه يكري محلات تجارية لا نزاع بها، ليتفاجئ بصدور قرار يقضي بإفراغه من المحلات دون سابق إنذار أو إشعار مما يكون معه السبب الذي أسس عليه الإنذار في نازلة الحال غير جدي ويتعين معهالعدول عن المصادقة عليه والحكم من جديد ببطلانه ، ملتمسا قبول الطلب شكلا وموضوعا العدول عن القرار عدد 2022/3759 الصادر بتاريخ 2022/07/28 موضوع الملف عدد 2022/8206/1534 والحكم من جديد بعد التصدي برفض طلب المصادقة على الإنذار وتحميل المطلوبين الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 24/06/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 01/07/2024

التعليل

حيث أسس الطاعن طعنه على ما سطر أعلاه.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف تبت لها بان الطاعن هو مسير حر للمحل المكترى من طرف المستأنف [السيد عبد اللطيف (م.)] الذي صدر في مواجهته القرار الاستئنافي موضوع الطعن الحالي والقاضي بتأييد الحكم المستأنف من طرفه والذي سبق ان قضى بإفراغ المذكور من المحل المكترى لثبوت المطل في حقه هو ومن يقوم مقامه أو باذنه، ومنه يكون المكتري [عبد اللطيف (م.)] ملزم بافراغ المحل المكترى ونفس الحال هو بالنسبة للمتقدم بالطعن موضوع هذه الدعوى كونه هو من "يقوم مقامه او باذنه" فهو خلف خاص للمكتري وملزم بما هو ملزم به هذا الأخير، ولا مجال للقول بانه متواجد بمناسبة عقد تسيير وكان يؤدي مبلغ التسيير المتفق عليه، ويبقى أيضا ما أسس عليه طعنه من كون المطلوب في الطعن المكتري قد اخفى عنه واقعة التماطل في أداء واجبات الكراء للمالك الأصلي غير مؤثر لانها وقائع لا تمس باساس دعوى الافراغ المنظمة في اطار قانون 49.16 اذا كان السبب المبني عليه الإنذار هو المطل في أداء الواجبات الكرائية، وتبعا لذلك يكون مستند الطعن على غير أساس قانوني او واقعي ويتعين رفضه وتحميله الصائر وتغريم الطاعن مبلغ الضمانة لفائدة الخزينة العامة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الطلب.

في الموضوع:برفضه وابقاء الصائر على رافعه مع تغريمه مبلغ (300,00 درهم) لفائدة الخزينة العامة.