

Vente aux enchères d'un local commercial : l'acquéreur est fondé à réclamer les loyers au locataire mentionné au cahier des charges, la preuve de la résiliation du bail écrit ne pouvant être rapportée par témoignages (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64726	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5012
Date de décision 20221110	N° de dossier 2022/8206/3053	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Vente aux enchères publiques, Résiliation judiciaire du bail, Preuve par écrit, Preuve de la résiliation, Poursuite du bail, Paiement des loyers, Expulsion, cahier des charges, Bail commercial, Acquéreur de l'immeuble	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'un bail commercial à l'acquéreur d'un immeuble par voie d'adjudication. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande de l'adjudicataire en résolution du bail pour défaut de paiement des loyers et en expulsion du preneur. L'appelant soutenait que la relation locative avait été résiliée d'un commun accord avec l'ancien propriétaire avant l'adjudication. La cour écarte ce moyen en retenant que le cahier des charges de la vente sur saisie immobilière mentionnait expressément l'existence du bail au profit de l'appelant comme une charge grevant l'immeuble. Elle rappelle que la preuve de la résiliation d'un contrat de bail constaté par écrit ne peut être rapportée que par un écrit de même nature. En l'absence de tout acte écrit constatant la résiliation amiable alléguée et face aux déclarations contradictoires recueillies lors de l'enquête, la relation locative est réputée s'être poursuivie. Faisant droit à la demande additionnelle de l'intimé, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت كوثر (س.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 09/03/2022 ، تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4330 الصادر بتاريخ 24/11/2021 في الملف عدد 3857/8207/2020 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 40.700 درهم عن الواجبات الكرائية 13/09/2017 الى غاية 13/10/2020 مع النفاذ المعجل والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها او باذنها من المحل الكائن بزقة [العنوان] تابريكت سلا وبتحمله الصائر وبرفض الباقي.

في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعة، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول .

وحيث ان طلب ادخال الغير في الدعوى غير مقبول شكلا لانعدام صفة المسماة منى (ع.) في الدعوى.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه تامر (ا. ا.) تقدم بتاريخ 21/12/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرض فيه انه يملك العقار المسمى كرم ذي الرسم العقاري

عدد 58435R/ الكائن بزقة [العنوان] تابريكت سلا و المتكون من بناية بالطابق الأرضي و طابقين علويين و طابق ثالث جزئي و أنه اشترى العقار المذكور عن طريق المزاد العلني بالمحكمة الابتدائية بسلا بعد أن كان محل حجز تحفظي تحول الى حجز تنفيذي و أنه قام بتوجيه اذار للمدعى عليها توصلت به بتاريخ 19/10/2020 شخصيا يشعرها بانه هو المالك الجديد لهذا العقار و الذي تكتريه بسومة قدرها 1.100 درهم، كما أشعرها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 13/09/2017 الى غاية 13/10/2020 و التي بلغ مجموعها 40.700 درهم، و انه منحها 15 يوما قصد الأداء إلا أنها لم تستجب لمضمون الإنذار، مما يبقى معه التماطل ثابت في حقها، و التمس الحكم عليها بأدائها مبلغ 40.700 درهم عن الواجبات الكرائية أعلاه، و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر و ارفق مقاله بنسخة من شهادة الملكية و صورة من عقد كراء و نسخة من محضر تبليغ اذار و صورة من محضر إرساء المزاد العلني.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 09/06/2021 والقاضي باجراء بحث

وبناء على المستنتجات بعد البحث

وبعد تبادل الاطراف لباقي المذكرات صدر بتاريخ 24/11/2021 ، الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعة من حيث الشكل ان المقال الافتتاحي للدعوى غير مقبول شكلا لعدم الادلاء بأي وثيقة تؤكد العلاقة الكرائية بين الطرفين، وان المستأنف عليه في المقال الافتتاحي التمس افراغ المحل برمته والحال ان العلاقة الكرائية التي انتهت بالفسخ بالتراضي بين العارضة والمالك القديم تتعلق بمربأب عبارة عن محل مخصص لحلاقة النساء والتجميل وليس العقار برمته، و ان المستأنف عليه

بصفته مالك عن طريق اقتناء العقار بالمزاد العلني لم يدلي بدفتر التحملات ومحضر المزاد العلني حتى تتضح الصورة بمجلس القضاء لمعرفة تحملات العقار

ومن حيث الموضوع، انه بالرجوع الى عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليه والذي يربط العارضة بصفته مكترية مع السيد حمزة (م.) بصفته مكري ونائب عن والده ادريس (م.) بمقتضى وكالة وان العلاقة الكرائية بين الطرفين كانت على اساس ما يلي: مدة الكراء من 01/12/2015 وتنتهي في 01/12/2016 قابلة للتجديد يمنع على المكتري تفويت المحل للغير باي وجه كان

وان المستأنف عليه اقتني العقار بتاريخ 13/09/2017 والعبرة هنا من تاريخ تسجيل في المحافظة العقارية

وان القراءة الاولى للمعطيات اعلاه وحسب معطيات النازلة وتصريحات الاطراف فإن العلاقة الكرائية المذكورة في العقد انتهت بالفسخ بعد ثمانية اشهر من ابرامه أي ان العارضة سلمت المفاتيح للمكري بتاريخ غشت 2018 اي ان العلاقة الكرائية انتهت منذ تسليم المفاتيح للمكري وتسليمها للغير، وان واقعة انتهاء العلاقة الكرائية وانتقالها للغير وقائع وقعت قبل اقتناء المالك الجديد للمحل و ان المكري اكد في محضر جلسة البحث أنه توصل بمفاتيح المحل وان العلاقة الكرائية بينهما انتهت في غشت 2018 اي قبل انتهاء العقد، كما ان بنود العقد تؤكد ان العقد محدد المدة تنتهي بانتهاء مدته ولا يجدد تلقائيا باستعمال مصطلح قابل للتجديد فقط ولس يجدد تلقائيا، كما أن حلول شخص آخر محل العارضة هو الانتهاء الضمني لعقد الكراء بعد ان تولت المكترية الجديدة اداء الكراء وتسلمها من طرف المكري، وان هذه الوقائع كلها حدثت زمانيا قبل اقتناء المستأنف عليه العقار وأنها مضمنة بدفتر التحملات الذي أوضح ان منى (ع.) هي المتواجدة بالمحل

و احتياطيا في الموضوع ان المستأنف عليه اقتني العقار عن طريق المزاد العلني وفق ما هو مضمن بدفتر التحملات، وان دفتر التحملات يوضح ان المحل معتمر من طرف سيدة اخرى غير العارضة بمقتضى عقد كراء شفوي، وان المستأنف عليه على غرار ما ورد في دفتر التحملات تقدم بدعوى الافراغ في مواجهة المتواجدة بالمحل و ليس العارضة، وان تقديم دعوى في مواجهة غير العارضة و استصدار حكم بعدم القبول و استئنافه امام محكمة الاستئناف من شأنه استصدار احكام متناقضة كما ان عدم تبليغ هذا الحكم و اتخاذ الاجراءات اللازمة لاعتباره نهائي يجعلنا امام اشكال قانوني يستدعي بالضرورة اجراء بحث و الاستماع الى طرفي الدعوى و كذا المالك، وان العارضة تؤكد ان العلاقة الكرائية بينها و بين المالك القديم انتهت حسب المدة المحددة في العقد بتاريخ 01/12/2016 و ان المحل كان معتمرا من طرف سيدة اخرى قد تواجه المستأنف عليه معها في مسطرة اخرى.

وبخصوص تصريحات الاطراف في محضر الجلسة ان المستأنف عليه لا يتوفر على أي حجة يؤكد فيها العلاقة الكرائية بينهما، وان المالك القديم بصفته مكري أكد في جلسة البحث وفي جميع اطوار المسطرة انه توصل بمفاتيح المحل وأكراه للغير بعد انتهاء مدة العقد كما أنه أقر بفسخ عقد الكراء قبل اقتنائه من طرف المستأنف عليه المتزايد في اطار المزاد العلني، وان العلاقة الكرائية بين العارض والمالك القديم انتهت بقبول تسليم المفاتيح وفسخ الكراء واستغلاله من طرف الآخر، وان العلاقة الكرائية بين المالك القديم والمالك الجديد منى (ع.) تؤكد وقائع النزاع وتصريحات الاطراف وكذا اقرار المستأنف عليه بصفته المالك بحكم تقديمه دعوى الاداء والافراغ في مواجهة المكترية الجديدة منى (ع.)، وان ما قضى به الحكم الابتدائي باستبعاد المكتري الحقيقي والحكم على العارضة دون الاخذ بعين الاعتبار المعطيات اعلاه يجعل الحكم ناقص التعليل وغير مبني على اساس، وان الحكم الابتدائي لم يؤسس على سند قانوني ولم يعتبر القاعدة القائلة بأن العقد شريعة المتعاقدين وأن العلاقة الكرائية بين العارضة والمكتري انتهت باتفاقهما ورضائهما على انهاءهما وتسليم المفاتيح الشيء الذي لادخل لأي جهة فيه وأن وقائع النزاع ومعطيات النازلة تؤكد ذلك، وان دفتر التحملات وما يتضمن من معطيات وكذا تصريحات الاطراف ومحضر المعاينة الذي يؤكد المتواجد بالمحل كلها موجهة الى استبعاد استمرار العلاقة الكرائية بين العارضة والمكتري القديم، ملتزمة الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي اساسا عدم قبول المقال واحتياطيا رفض الطلب واحتياطيا جدا اجراء بحث مع حفظ حقها للدلاء بالمستنتجات

وارفق مقالها بنسخة من الحكم الابتدائي .

وبجلسة 22/09/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية مع طلب اضافي يعرض فيها انه خلافا لما أثارته المستأنفة ضمن أوجه استئنافها بانعدام صفة المدعي في الادعاء لانعدام العلاقة الكرائية مع المستأنفة فانه يكفي الرجوع إلى الوثائق الموجودة في الملف من دفتر التحملات المدلى به وكذلك محضر تبليغ إنذار الذي توصلت به بتاريخ 19/10/2020 شخصيا والذي يشعرها العارض من خلاله بأنه المالك الجديد للعقار المكترى ، وكذلك من خلال تصريحات جميع الأطراف بجلسة البحث كلها تؤكد بوجود علاقة كرائية بين الطرفين، مما يبقى معه ما أثير من حيث الشكل مردود على من تقدم به ، هذا من جهة ومن جهة أخرى ومن حيث ما أثير من أسباب للاستئناف

و بخصوص الموضوع فانه لا يتضمن أي جديد بل هاته تبقى تكرار لما سبق أن أثير بالمرحلة الابتدائية لا من الناحية القانونية ولا من الناحية الواقعية، ولتوضيح مدى عدم جدية أسباب الاستئناف وعدم ارتكازها على أسس قانونية وواقعية صحيحة فانه فضلا على وجود وثائق في الملف تؤكد أحقية العارض في دعواه يكفي الرجوع الى جلسة البحث التي عقدتها المحكمة التجارية بتاريخ 25/10/2021 بناء على الأمر التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/06/09 حيث تم الاستماع فيه إلى كل من طرفي الدعوى ، والشاهد حمزة (م.) على سبلي الاستئناس ، والشاهدة منى (ع.) ، والتي استخلص من خلال تصريحاتهم حيث صرح العارض تامر (ا. ا.) أنه اشترى العقار موضوع النزاع عن طريق المزاد العلني اذ تبين له تواجد منى (ع.) بالمحل بينما دفتر التحملات المدلى به سابقا يتضمن اسم المكترية

كما صرح العارض وقصد إيجاد حل حبي مع المدعى عليها انه سبق له أن اتصل بها من اجل مده بإشهاد صادر منها مفاده أنها لاعلاقة لها بالمحل المكترى إلا أنها لم تستجيب لذلك ، الشيء الذي تأكد معه للعارض أن هذه الأخيرة هي من تزال تكتري المحل المدعى فيه وان منى (ع.) لا تربطها أية علاقة كرائية بهذا المحل ، مما اضطر معه الى تقديم دعواه في مواجهة المستأنفة

أما بخصوص تصريحات الشاهد حمزة (م.) والذي استمعت المحكمة له على سبيل الاستئناس بعد أن أدلى بأحكام قضائية منها ما هو مدني قضى في مواجهته بالإفراغ من شقة يعتمرها بدون سند ولا قانون تتواجد بنفس العقار الذي يوجد به المحل موضوع الدعوى الحالية ، ومنها ما هو جنحي والذي تمت إدانته من اجل جريمة النصب في مواجهة الخمار (ص.) والذي كان يكري له شقة بنفس العقار ، كما تم الادلاء من اجل التجريح بخصوص شهادة الشاهد حمزة (م.) بمراسلة صادرة من طرف هذا الأخير موجهة إلى العارض يطلب فيها مبالغ مالية مقابل تسليمه المنزل ، وانه يستخلص من خلال تصريحات المستأنفة أنها جاءت متناقضة والتصريحات الصادرة عن الشاهد حمزة (م.) علما انهما يعتبران طرفي العلاقة الكرائية للمحل موضوع الدعوى مما تطرح معه أكثر من علامة استفهام حول هاته التناقضات وانه وعند استماع المحكمة للشاهدة منى (ع.) فقد صرحت هاته الأخيرة بمعطيات ووقائع مخالفة أيضا لجميع التصريحات الواردة على لسان المستأنفة وتلك الصادرة عن الشاهد حمزة (م.) ذلك أن الشاهدة منى (ع.) صرحت أنها اكرت المحل موضوع الدعوى مند شهر يونيو من سنة 2016 في حين صرحت المستأنفة أنها تخلت عن المحل لفائدة منى (ع.) خلال شهر ماي وصرحت الشاهدة منى (ع.) أنها لم تلتقى بالمسمى حمزة (م.) ولم تتعرف عليه إلا بعد انصرام شهر من ممارستها ومزاولتها للعلاقة في حين انه بالرجوع إلى تصريحات الشاهد حمزة (م.) نجده بهذا الخصوص ادلى برواية مخالفة اد صرح أن منى (ع.) حضرت مع زوج المستأنفة إلى منزله كما صرحت الشاهدة منى (ع.) ان حمزة (م.) طرق بابها قصد تسلم الواجبات الكرائية وهو تصريح يناقض تصريحها المتعلق بعدم معرفتها لهذا الاخير وأنها لم يسبق لها أن التقت به مما يطرح معه أكثر من علامة استفهام كما صرحت الشاهدة أيضا بان الوصولات الكرائية التي كان يسلمها لها المسمى حمزة (م.) غير مصححة الامضاء وهو نفس الامر الذى أكده هذا الأخير مما يؤكد ان هاته الوصولات لا قيمة لها أمام غياب أية وسيلة إثبات تؤكد فعلا أن العلاقة الكرائية تربط منى (ع.) بحمزة مزلاتي وانه من خلال جميع تصريحات المستأنفة والشاهد حمزة (م.) والشاهدة منى (ع.) ان شهادة الشاهد حمزة (م.) رغم كونها على سبيل الاستئناس فإنها جاءت تصريحات كاذبة ومتناقضة ومخالفة لجميع تصريحات المستأنفة والشاهدة منى (ع.)، وانه من خلال هاته التصريحات ومن خلال جميع الوثائق المدلى بها من طرف العارض ان العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع كانت تربط المستأنفة بالمسمى حمزة (م.) وهو ما يتأكد من خلال دفتر التحملات الذي يتضمن تقييدها، وأن العارض هو من أصبح مالكا للعقار موضوع النزاع وبالتالي هو من له الحق في الحصول على الواجبات الكرائية والمطالبة بفسخ العلاقة الكرائية في مواجهة المستأنفة ، وانه وبالرجوع إلى التعليل المسطر من طرف المحكمة المطعون في حكمها ستلاحظ المحكمة بأنه تعليل سليم وقانوني خاصة بعدما تبين لها ان هناك عدة

تناقضات بين ما صرحت به المستانفة والشاهدين حمزة (م.) ومنى (ع.) بخصوص الظروف التي تم فيها فسخ العقد المزعوم من قبلها هذا فضلا على أن المحكمة المطعون في حكمها بعد اطلاعها على دفتر التحملات بان المستانفة سبق لها ان صرحت لمأمور الإجراءات بأنها تتواجد بالمحل على وجه الكراء عند تحرير دفتر التحملات بتاريخ 13/09/2017 أي بتاريخ لاحق عن الفسخ المزعوم مما انضح للمحكمة الابتدائية أن واقعة الفسخ غير ثابتة في النازلة وتبقى المدعى عليها هي المكترية الحالية للمحل

وحول الطلب الإضافي التمس من خلاله الحكم عليها بأدائها له الواجبات الكرائية المتخلدة في ذمتها عن المدة من 14/10/2020 الى 14/09/2022 وتم فيها 25300.00 درهم، ملتصقا بتأييد الحكم المستانف وفي الطلب الاضافي الحكم عليها بأدائها مبلغ 25.300.00 درهم وتحميلها الصائر.

وبجلسة 20/10/2022 ادلت المستانفة بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيبية تعرض فيها ان المكري يؤكد ان العلاقة الكرائية بينهما انتهت بانتهاء مدة العقد وانها حلت محلها المسماة منى (ع.) التي اقرت بانها تحوزت المحل من العارضة ذلك ان العلاقة الكرائية بين المكري و المكترية انتهت باقرار الطرفين و اصبحت العارضة بدون صفة ولا اهلية بعد ان حلت محلها مكترية اخرى، ملتصقة بالحكم وفق المقال الاستئنافي مع تاكيد ملتصق بحث واستدعاء الشهود والمدخلة في الدعوى.

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/10/2022 الف في الملف مذكرة تعقيبية الاستاذ (ا. ش.)، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة اوجه استئنافها وفق ما سطر اعلاه ناعية على الحكم المستانف مجانبته للصواب لما قضى عليها باداء واجبات الكراء والحال ان العلاقة الكرائية التي كانت تربطها بالمالك القديم قد انتهت بالفسخ وحلت محلها المكترية الجديد منى (ع.) لكن حيث ان الثابت من وثائق الملف وخاصة عقد الكراء المصادق على توقيعه بتاريخ 26/11/2015 ان العلاقة الكرائية تربط بين الطاعنة بصفتها مكترية والمسمى حمزة (م.) نيابة عن والده ادريس (م.) بصفته مكري وانه لا مجال لتمسك الطاعنة بكون العلاقة الكرائية قد انتهت بفسخ عقد كراء وتسليم مفاتيح المحل للمكري بتاريخ غشت 2018، مادام المحل موضوع النزاع قد آل للمستانف عليه عن طريق البيع بالمزاد العلني بعد ان رضى عليه المزاد العلني وان الثابت من محضر دفتر التحملات المنجز بتاريخ 13/9/2017 الذي يفيد انه من ضمن التحملات الواقعة على العقار عقد كراء منجز لفائدة كوثر (س.) المستانفة وانه ليس بهذا الدفتر ما يفيد فسخ العقد المذكور، وانه ومن اجل تحقيق الدعوى سبق لمحكمة البداية ان اجرت بحثا مع اطراف النزاع لم تستطع الطاعنة اثبات كون عقد الكراء الرابط بينها وبين حمزة (م.) قد تم فسخه، خاصة وان الثابت بعقد كتابي لا يمكن اثبات عكسه الا بالكتابة، ومن ثمة يكون ما استندت عليه الطاعنة من اسباب لا يرتكز على اساس ويتعين رد استئنافها وتأييد الحكم المستانف .

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر .

وفي الطلب الاضافي:

حيث التمس المستانف عليه الحكم له بواجبات كراء المدة من 14/10/2020 الى 14/9/2022 .

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الاصلي والتي يجوز تقديمها اثناء النظر في الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من م ق م وبما انه ليس بالملف ما يفيد اداء المستانفة لواجبات الكراء المتخلدة بذمتها فانه يتعين الحكم عليها بالاداء .

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الاضافي وعدم قبول ادخال الغير في الدعوى وتحميل رافعه الصائر

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر

وفي الطلب الاضافي: باداء المستأنف ة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 25.300 درهم واجبات كراء المدة من 14/10/2020 الى 14/9/2022 وتحميلها الصائر.