

Vente de l'immeuble loué : Le paiement du loyer à l'ancien propriétaire après notification de la vente ne libère pas le locataire de son obligation envers le nouvel acquéreur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68075	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5811
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/4414	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble loué, Résiliation du bail, Poursuite du bail, Paiement non libératoire, Paiement du loyer, Paiement à l'ancien bailleur, Nouveau propriétaire, Notification au locataire, Eviction, Demeure du locataire, Cession du droit au 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, le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés. L'appelant contestait la qualité à agir du nouveau propriétaire du local, faute de notification formelle de la cession du droit au bail, et soutenait s'être valablement acquitté des loyers entre les mains du bailleur initial. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que l'information du preneur par voie d'huissier sur le changement de propriétaire suffit à rendre la cession du droit au bail opposable au locataire, sans qu'il soit nécessaire de joindre le titre de propriété à cette notification. Dès lors, la cour considère que le paiement des loyers effectué par le preneur au profit de l'ancien bailleur, postérieurement à cette notification, n'est pas libératoire. Elle ajoute que ce paiement, intervenu au surplus après l'expiration du délai imparti dans la sommation de payer, ne saurait faire échec au constat du manquement du preneur à ses obligations. Le jugement prononçant la résiliation du bail et l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة سعيدة (ز.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/06/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1689 الصادر بتاريخ 14/4/2021 في الملف عدد 3680/8207/2020 عن المحكمة التجارية بالرباط والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليها سعيدة (ز.) لفائدة المدعية رشيدة (أ.) مبلغ 31460 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 1/12/2019 الى أكتوبر 2020 مع النفاذ المعجل وبفسخ عقد الكراء المبرم بينهما وإفراغهما هي أو من يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الخميسات و تحميلها الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في حقها في الأدنى ورفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 15/06/2021 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 30/6/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدة رشيدة (أ.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/12/2020 عرضت من خلاله أنها اكرت جميع المحل السفلي الكائن بشارع [العنوان] الخميسات بسومة قدرها 2600 درهم الذي هو عبارة عن مقهى حسب هو ثابت من عقد الكراء وأنها اشعرت المدعى عليها أنها أضحت هي المالكة للعقار المسمى براضي ذي الرسم العقاري عدد 10498/16 منذرة إياها بأداء واجبات الكراء لفائدتها بالحساب البنكي الخاص حسب الإنذار المبلغ اليه في 12-11-2019 وانه سبق لها أن أستصدرت حكم قضائي بتاريخ 15-1-2020 في الملف عدد 16-1304-202 قضى بمراجعة السومة الكرائية للعين المكتراة ورفعها إلى 2860 درهم ابتداء من 7-11-2019 مشمول بالنفاذ المعجل بلغ الى المدعى عليها بتاريخ 13/8/2020 وأنها تقاعست عن أداء ما بذمتها بالرغم من توصلها بتاريخ 30-10-2020 بالإنذار بالاداء و الافراغ لاجله فانها تلتمس الحكم على المدعى عليها بادائها مبلغ : 31460 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2019 الى متم أكتوبر 2020 و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وافراغ هذه الأخيرة هي او من يقوم مقامها من العين المكتراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الاقصى ارفق المقال بمحضر انذار و عقد كراء وحكم وشهادة الملكية .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها بخصوص صفة المستأنف عليها أنه وبالرجوع الى عقد الكراء يلاحظ أن العلاقة الكرائية قائمة بينها والسيدة هند (أ.و.) أصالة عن نفسها ووكيلة عن باقي ورثة المحجوب (أ.) وبالتالي فإنها لا تربطها أية علاقة بالمستأنف عليها رشيدة (أ.) وأن هذه الأخيرة وإن كانت قد ادعت بالمقال الإفتتاحي للدعوى أنها أصبحت المالكة للعقار المسمى "براضي" ذي الرسم العقاري عدد 10498/16 وأنها أنذرتها بذلك حسب الإنذار الموجه لها بتاريخ 2019/11/12 فإن هذا الإنذار يبقى غير منتج لأي أثر قانوني باعتبار أن الحق لا ينتقل للمحال له تجاه المدين والغير إلا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغا رسميا أو بقبوله إياها في محرر ثابت التاريخ وهذا ما أكده الحكم الصادر عن المحكمة الإستئناف بالقنيطرة بتاريخ 11/10/10 في الملف عدد 2011/1301/01 والذي جاء فيه "لكي ينتقل الحق في الكراء من المكري الى المشتري منه ويصبح المكري

في حالة مطل اذا لم يؤد الكراء الذي انذر بادائه للمشتري يتعين تبليغه بما يفيد انتقال الحق ولا يكفي مجرد اعلامة إذا لم يتم التبليغ وفق المقرر قانونا فإن المشتري بقي مجهولا بالنسبة إلى المكتري طالما أنه لم يبلغه بما يفيد انتقال حق الملكية إليه ، مما يترتب عنه استمرار العلاقة الاصلية مع المالك السابقة " وأنه استنادا لذلك فإن العلاقة الكرائية تكون غير قائمة بينها والمستأنف عليها كما هو مؤكد من خلال عقد الكراء وكذلك الحكم القاضي بمراجعة السومة الكرائية موضوع الملف عدد 2019/1304/202 المدلى به بملف النازلة والذي كان طرفيه السادة هند (أ.و) - (أ.و) " كمدعون وأنها كمدعى عليها وانه بناء على ذلك فإن صفة المستأنف عليها تكون غير قائمة بملف النازلة مما يتعين معه ترتيب الآثار القانونية على ذلك ، وبخصوص أداء الواجبات الكرائية فإنه خلافا لما جاء بمقال الدعوى ولما قضى به الحكم المستأنف فإنه سبق لها وأن قامت بالوفاء بالتزامتها بأداء الواجبات الكرائية فإنه خلافا لما جاء بمقال الدعوى ولما قضى حسب ما هو ثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي أحمد (ف.) جاء بالمحضر المذكور : " وتنفيذا لمقتضيات الأمر المشار إلى مراجعة اعلاله نشهد نحن المفوض القضائي الموقع اسفله أنه بتاريخ 2021/01/27 انتقلنا الى العنوان أعلاه ولم نجد جميع المعروض ، لذا علينا القيام بالعرض المطلوب وبتاريخ 2021/02/03 قمنا بايداع مبلغ 37.180.00 درهم نقدا (واجبات الكراء عن المدة من 2019/11/07 الى غاية 2021/01/07 بسومة شهرية قدرها 2860 درهم) بصندوق المحكمة الابتدائية بالخميسات تحت بحساب رقم 11178 وصل رقم 20412121000365 وكذلك 186 درهم واجب الايداع ، وأنه بناء على كل ذلك يتضح أنها لا توجد في حال تماطل عن أداء الواجبات الكرائية وأنه بالإضافة إلى ذلك فإنها تعتبر مقيمة بالديار السويسرية ولم تتوصل ولم تبلغ بأي إجراء من إجراءات الدعوى سواء الإجراءات الأولية الممهدة للدعوى أو تلك المتعلقة الدعوى نفسها ، كما أن ظروف جائحة كورونا حالت دون دخولها لأرض الوطن وهو الأمر الذي يفسر عدم توصلها بالأمر بالإستدعاء بالبريد المضمون المتعلق بملف هذه النازلة والذي أرجع بملاحظة غير مطالب به نظرا لتواجدها خارج الوطن مما فوت عليها فرصة الدفاع عن حقوقها ومصالحها ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف في ما قضى به من إداء وإفراغ وبعد التصدي الحكم برفض جميع الطلبات وتحميل المستأنف عليها الصائر ، وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ وصورة من محضر إيداع واجبات الكراء .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/10/2021 جاء فيها من حيث صفتها في الدعوى أنها أضحت المالكة للرسم العقاري عدد 16/10498 المتعلق بالملك المسمى "براضي" الكائن بمدينة الخميسات مساحته 1 آر 85 سنتيار المتكون من ارض بها بناية عبارة عن فيلا من سفلى وطابق اول وملحقه حسبما تثبته شهادة الملكية من المحافظة العقارية المؤرخة في 2019/12/10 وأنه سبق لها أن وجهت اشعارا للمستأنفة تخبرها فيه بكونها أضحت هي المالكة للرسم العقاري عدد 6/10498 وبحوالة الحق في الواجبات الكرائية لفائدتها مع مد المستأنفة برقم حسابها البنكي لايداع مبالغ الواجبات الكرائية به بلغت به بتاريخ 2019/11/08 حسبما هو ثابت من محضر تبليغ اندار المنجز من طرف المفوض القضائي المصطفى (س.) بتاريخ 2019/11/12 مما تكون معه دات صفة ومصالحة في هذه الدعوى وأن دفعوا الجهة المستأنفة بخصوص هذه النقطة انما الهدف منها التضليل والمماطلة وينم عن تقاضي بسوء نية ، ذلك ان المستأنفة سبق وبلغت بتاريخ 2020/08/13 بالحكم القاضي بالرفع من السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع الى مبلغ 2860 درهم شهريا الصادر بتاريخ 15/1/2020 في الملف عدد 191304/202 حكم عدد 23 وعلى الرغم من ذلك لجأت الى عرض وايداع واجبات الكراء في اسم الملاكين الباعين و لفائدتهم في 3/2/2021 أي بعد مرور أربعة عشر شهرا على اعلامها بحوالة الحق وفقا للسومة الجديدة لاستخلاص واجبات الكراء بتاريخ وأن مقتضيات الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود صريحة وواضحة إذ تنص على أنه لا ينتقل الحق للمحال له به اتجاه المدين والغير الا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغا رسميا او بقبوله اياها في محرر ثابت التاريخ" وبلغت المستأنفة بحوالة الحق لفائدتها تبليغا رسميا بتاريخ 2019/11/08 عن طريق المفوض القضائي المصطفى (س.) الذي قام بتبليغها بعنوانها بالمحل موضوع النزاع وأنجز محضرا قانونيا في الموضوع وأن ما يثبت سوء نية المستأنفة في التقاضي هو محاولتها جاهدة نفي الصفة عنها في هذه الدعوى رغم ان الحكم الابتدائي المطعون فيه اجاب عن هذه النقطة واثبت صفتها فيها ، كما انها انذرت بمقتضى الدعوى الراجعة امام ابتدائية الخميسات قسم المدني اكرية ملف عدد 2021/1301/151 جلسة 13/10/2021 باداء ما ترتب بذمتها عن الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2020 الى متم شهر يونيو 2021 بعد ان ادلت بشهادة الملكية تثبت ملكيتها للعقار موضوع عقد الكراء الا انها استرسلت في انكار صفتها واستنادا على ما تم ذكره يكون لها الصفة في هذه الدعوى وتكون معه دفعات المستأنفة بخصوص هذه النقطة غير ذات اساس ومردودة عليها ، وبخصوص اداء الواجبات الكرائية

زعمت المستأنفة انها وفقت بالتزاماتها باداء الواجبات الكرائية حسبما يثبتها المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي أحمد (ف). مما لا تعد معه في حالة مطل عن أداء الواجبات الكرائية كما انها لم تتوصل باي اجراء من اجراءات الدعوى سواء الإجراءات الأولية الممهدة للدعوى او تلك المتعلقة بالدعوى كما أن ظروف جائحة كورونا حالت دون دخولها لأرض الوطن مما فوت عليها فرصة الدفاع عن حقوقها ومصالحها والحال أن المستأنفة بلغت بأشعارين الاول في 2019/11/8 من طرف المفوض القضائي مصطفى (س). والثاني بلغت به بتاريخ 30/10/2020 من طرف المفوض القضائي حميد (أ). الا انها لم تستجب لفحواهما ولم تؤد الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها في اسمها لوحدها داخل الأجل الممنوح لها مما تعتبر معه في حالة المطل المبرر للإفراغ وهو ما وقفت عليه المحكمة الابتدائية وضمنته في تعليها بالقول أن المدعى عليها توصلت بالانذار بالأداء ولم تبادر الى اداء ما بذمتها مما يكون معه التماطل قائما في حقها ويوجب فسخ العلاقة الكرائية وأن الإيداع الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة المفوض القضائي أحمد (ف). حسب المحضر المؤرخ في 3/2/2021 لا يسعها في شيء ولا ينفي عنها التماطل لكونه تم خارج الأجل الممنوح لها بمقتضى الأندار التي بلغت به بتاريخ 30/10/2020 والذي منحها اجل 15 يوما لأداء الواجبات المتخلدة بذمتها كما أن هذا العرض والإيداع الذي تقدمت به كان لجهة غير ذي صفة خاصة وان المستأنفة سبق وأن بلغت بانذار حوالة الحق في الكراء الذي انتقل لها بعد ان مدت برقم حسابها البنكي لكونها أضحت الوحيدة صاحبة الصفة والمصلحة في تسلم واجبات الكراء الا انها ارتأت أن تعرض الواجبات الكرائية على جميع الورثة الذين لم تعد لهم صفة في ذلك ، وأن العرض والإيداع المبرئ للذمة والنافي للتماطل هو الذي يقع داخل الأجل الممنوح في الانذار وإلى الجهة الدائنة ذات الصفة في تسلم الواجبات الكرائية وانه بانتفاء هذين الأمرين يكون المكثري في حالة مطل الذي يوجب فسخ العقد والإفراغ وهذا ما أكده توجه المحاكم " قرار المحكمة تحت عدد 2240 الصادر بتاريخ 2018/05/02 في الملف رقم 2018/8206/1752 " وأن الإيداع المبرئ الذمة المكثري هو الذي يقع بعد العرض الحقيقي على الدائن ورفضه قبضه لأن الكراء الذي ينتفي معه التماطل هو الذي يتم داخل الأجل المحدد بعد التوصل بالانذار وكل ايداع بصندوق المحكمة بعد فوات هذا الأجل لا يحول دون ثبوت التماطل وجاء في قرار صادر عن محكمة النقض تحت عدد 2/249 بتاريخ 2015/04/07 وفي الملف عدد 2014/6/1/5610 "المكثري وان حاول ايداع جزء من واجبات الكراء بصندوق المحكمة فان هذا الإيداع وقع بعد توصله بالانذار وفوات الأجل المنصوص عليه فيه فلا يفيد ولا ينفي عنه المطل الثابت في حقه" وأن المستأنفة لم تعرض مبالغ الوجبة الكرائية على الجهة الدائنة (العارضة) ولم تقم بإيداعها داخل الأجل الممنوح لها في الانذار مما تكون معه في حالة مطل المبرر للإفراغ ويكون معه الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ قد صادف الصواب يتعين تأييده، وأن دفع المستأنفة بكون ظروف جائحة كورونا هي التي فوتت عليها فرصة الدفاع عن حقوقها ومصالحها هو دفع مردود ما دام الانذار الثاني الموجه لها لاداء واجبات الكراء كان في فترة عادت فيها الأنشطة الاقتصادية للعمل بعد اتخاذ قرار التخفيف من الاجراءات والقيود المفروضة نتيجة مواجهة وباء كورونا كوفيد 19 ، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي وابقاء الصائر على المستأنفة ، وأرفقت المذكرة بصورة للاشعار وحوله محضر تبليغه وسورة لشهادة الملكية وسورة لانذار وسورة لمذكرة جواب .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 24/11/2021 جاء فيها أنها تؤكد بداية جميع الدفوعات الواردة بالمقال الاستئنافية لاستنادها على أساس قانوني وتؤكد مرة أخرى على أن الإشعار الذي تحتج به المستأنفة عليها والمتعلق بحوالة الحق يعتبر اشعارا غير منتج لأي أثر قانوني لأنه إشعار مجرد غير مرفق بأي وثيقة تفيد حقيقة أن المستأنف عليها أصبحت المالكة الجديدة للمدعى فيه و بالتالي لا يمكن لها من الناحية القانونية أن تستجيب لإشعار مجرد غير مرفق بأي وثيقة تثبت ما تزعمه المستأنف عليها من كونها أصبحت هي المالكة الوحيدة للمدعى فيه بمعنى آخر ماذا لو كان ذلك الاشعار غير حقيقي خاصة أن المستأنف عليها لم تتدخل من أجل اصلاح المسطرة في الدعوى المتعلقة بمراجعة السومة الكرائية التي كانت ما زالت راجعة أمام المحكمة الابتدائية بالخميسات وقت تبليغ الإشعار الذي وقع بتاريخ 08-11-2019 ودعوى المراجعة كانت مدرجة بجلسة 09-12-2019 حسب ما هو وارد بالإشعار الذي قامت المستأنف عليها نفسها بتبليغه لها بل أكثر من ذلك أن دعوى المراجعة قد صدر فيها الحكم باسم ورثة المحجوب (أ). ، ملتزمة رد جميع دفوعات المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني أو واقعي والحكم وفق ما ورد بالمقال الاستئنافية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 24/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 01/12/2021.

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أن المستأنف عليها حسب الثابت من محضر تبليغ إنذار مؤرخ في 12/11/2019 قامت بتبليغ المستأنفة بإنذار بتاريخ 8/11/2019 أشعرتها من خلاله أنها أصبحت المالكة الجديدة للمحل وطالبتها بأداء الكراء بحسابها البنكي ، كما أشارت من خلال نفس الاشعار بوجود دعوى في مواجهتها من أجل الزيادة في السومة الكرائية تقدم بها المالكون الأصليون وأنها ستبقى سارية المفعول باعتبارها خلف خاص ، وأنه طالما أن المستأنف عليها قد أدلت بما يثبت صفتها حسب شهادة الملكية المدلى بها ضمن مرفقات المقال الافتتاحي بصفتها مالكة للعقار ذي الرسم العقاري عدد 10498/16 فإنها لم تكن ملزمة بارفاق الاعلام المذكور بما يثبت ذلك ، طالما أنها عرفت بصفتها كمالكة للعقار عند المنازعة وهو ما يفضي عليها الصفة في بعث الإنذار و توجيه الدعوى .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف خلال المرحلة الإبتدائية أن المحكمة مصدرة الحكم قامت بداية باستدعاء الطاعنة بعنوانها المتخذ من طرفها كعنوان بمقالها الاستئنافي و التي ادعت أنها بلغت فيه استنادا الى طي التبليغ المرفق بمقالها الاستئنافي وأن شهادة التسليم لجلسة 20/1/2021 رجعت بملاحظة محل مغلق بعد التردد على العنوان عدة مرات مما قررت معه المحكمة استدعاء الطاعنة عن طريق البريد المضمون الذي رجع بافادة لم يطلب ، مما يكون التبليغ الذي تم على الشكل المذكور تبليغا قانونيا ويتوافق ومقتضيات الفصل 39 من م م ق م م خلاف ما تمسكت به الطاعنة هذا فضلا على الأثر الناشر للاستئناف والذي يخول للأطراف ابداء أوجه دفاعهم والإدلاء بحججهم التي لم يتمكنوا من الإدلاء بها خلال المرحلة الإبتدائية.

وحيث إن المستأنف عليها وحسب الثابت من محضر تبليغ إنذار سبق وأن اشعرت المستأنفة بكونها أصبحت هي المالكة للعقار وطالبتها بتحويل الواجبات الكرائية بحسابها البنكي ابتداء من تاريخ التوصل به والذي كان في 8/11/2019 كما أن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها قامت بتبليغ الطاعنة بإنذار بتاريخ 30/10/2020 لأداء الكراء عن المدة من 1/12/2019 الى غاية 31/10/2020 لفائدتها داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ وأن المستأنفة وما أدلت به من صورة من محضر إيداع واجبات الكراء بعد تعذر عرضها تبين أنه لم يتم لفائدة المستأنف عليها بل لفائدة المكرون السابقون رغم أنها أشعرت بتاريخ سابق عن تاريخ العرض الذي كان في 27/1/2021 وتاريخ الإيداع الذي كان في 3/2/2021 بصفتها كمالكة جديدة منفردة بالعقار وبالتالي يبقى الإيداع والعرض المذكورين بالإضافة الى أنهما تما خارج الأجل المضروب في الإنذار والذي كان في 30/10/2020 فإنهما قد تما لغير ذي صفة مما يجعل التماطل ثابتا في حق الطاعنة الموجب للإفراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة.