

Vente du local loué : le paiement du loyer à l'ancien bailleur après notification du transfert de propriété ne libère pas le locataire (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71669	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1342
Date de décision 20190327	N° de dossier 2019/8206/758	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Vente du local loué, Transfert de propriété, Résiliation pour défaut de paiement, Poursuite du bail, Paiement non libératoire, Paiement du loyer, Paiement à l'ancien propriétaire, Notification au locataire, Expulsion, Changement de bailleur, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 49 - 142 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité au preneur de la cession de l'immeuble loué et sur la validité des paiements de loyers effectués à l'ancien bailleur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement. L'appelant soutenait que ses paiements à l'ancien propriétaire étaient libératoires, faute d'avoir été valablement informé du changement de bailleur, et contestait la régularité formelle de la mise en demeure. La cour retient que le nouveau propriétaire, ayant notifié au preneur le transfert de propriété, l'a valablement mis en demeure de lui régler directement les loyers. Dès lors, la cour juge que les paiements que le preneur a persisté à effectuer entre les mains de l'ancien bailleur postérieurement à cette notification sont inopposables au nouveau créancier et ne sauraient le libérer de son obligation. La cour écarte par ailleurs les moyens tirés des vices de forme de l'acte introductif d'instance et de la mise en demeure, retenant l'absence de grief. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, elle condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد لحسن (أ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/1/2019 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3523 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 4/10/2018 في الملف عدد 1631/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع الحكم بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 6930 درهم برسم واجب كراء وضريبة نظافة المدة من غشت 2017 الى ابريل 2018 وتعويض عن التماطل قدره 2.000 درهم وإفراغه من المحل الكائن بشارع [العنوان] سلا هو ومن يقيم مقامه أو بإذنه وتحميله الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض الباقي .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 8/1/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 17/1/2019 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة و مصلحة و مؤداة عنه الرسوم القضائية فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد حمزة (ل.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/4/2018 عرض من خلاله أنه يملك العقار الكائن بشارع [العنوان] سلا ، وان المدعى عليه يعتمده على وجه الكراء منذ 22 ابريل 1991 من مالكة القديم، وقد سبق له ان اخبره بانتقال ملكية العقار اليه معربا له عن نيته في الزيادة في السومة الكرائية لتصبح 847.00 درهم عن طريق انذار توصل به بتاريخ 08-08-2017 مانحا اياه اجل 15 يوما الا انه لم يبادر إلى الزيادة ولا الى اداء الواجبات الكرائية ، وطبقا للمادة 26 من القانون رقم 49.16 يناسب المصادقة له على الانذار الموجه إلى المدعى عليه بتاريخ 29-03-2018 ، ويلتمس في هذا السياق الحكم بادائه لفائدته مبلغ 7.623,00 درهم من قبل واجب كراء المدة من فاتح غشت 2017 الى ابريل 2018 وواجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة ، ومبلغ 2.000,00 درهم كتعويض عن التماطل وإفراغه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه باذنه او بدونه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر. مرفقا مقاله بنسخة طبق الأصل لرسم شراء وعقد كراء وصورة شمسية لانذار ونسخة محضري تبليغ وطلب جواب عن انذار.

وبناءً على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 14-06-2018 والذي دفع من خلالها بكونه وعلى اثر الاخبار الذي توصل به من طرف المدعي المطالب اياه بالواجبات الكرائية، فقد سبق أن وجه بدوره جواب على هذا الانذار يخبره من

خلاله يكون لاعلاقة كرائية تربطه به كما انه لم يحدد العقار موضوع الإنذار ولا السومة ، ولم تتم الإشارة الى انتقال ملكيته اليه وذلك على اعتبار ان العلاقة التعاقدية تربطه بالسيد إدريس (م.) الذي يؤدي لفائدته الواجبات الكرائية وذمته فارغة منها، ملتتمسا رفض الطلب . مرفقا مذكرته بصورة شمسية لعقد كراء وكشوف حساب وانذار ومحضر تبليغ جواب على انذار.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 27-09-2018 والذي عقب من خلالها بكونه اكتسب ملكية العقار المعتمر من طرف المدعى عليه بموجب رسم الشراء المبرم بتاريخ 30 مارس 2004، وقد انذره بتاريخ 08/08/2017 ملتتمسا بالحكم وفق طلبه.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد لحسن (ا.) بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي عندما قضى بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 6930 درهم يمثل كراء وضريبة نظافة المحل المتنازع فيه عن المدة من غشت 2017 الى ابريل 2018 وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم وإفراغه من العين المكترة يكون قد جانب الصواب لعدة اعتبارات وأن المقال الابتدائي معيب من الناحية الشكلية على اعتبار ان المستأنف عليه تقدم بمقاله بدون الإدلاء بعنوانه وبالتالي فقد جاء مخالفا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية وهو غير مقبول شكلا هذا من جهة ومن جهة أخرى فالإنذار الموجه إليه معيب من الناحية الشكلية على اعتبار انه لم يحدد محل العقد ولا السومة الكرائية وان المبالغ المطلوبة فيه تفوق بكثير ماتم الحكم به هذا من جهة ومن جهة أخرى فقد أكد أنه تربطه علاقة كرائية مع السيد إدريس (ل.) ولا تربطه أية علاقة مع المستأنف عليه وان هذا الأخير لم يبادر إلى التعاقد معه وأنه ظل يرسل الواجبات الكرائية إلى السيد إدريس (ل.) وأدلى خلال المرحلة الابتدائية بما يفيد تحويل حوالات بنكية للسيد إدريس (ل.) عن نفس المدة المطالب بها ، وأن الحكم الابتدائي علل كون المستأنف عليه اخبره بانتقال المحل المتنازع فيه إلى ملكيته الخاصة وان الثابت من وثائق الملف وكما يدعي المستأنف عليه أن ملكية العقار انتقل إليه بتاريخ 10/11/2006 وأنه ظل يؤدي الواجبات الكرائية للسيد إدريس (ل.) فلماذا لم يشعر المستأنف عليه منذ 2006 بانتقال ملكية العقار إليه وانتظر الى تاريخ 8/8/2017 ليوجه اليه انذارا موضوع ملف النازلة ولم يطالبه بالواجبات منذ 2006 وبالتالي فهو يعتبر ضمنيا أنه توصل بالواجبات الكرائية عن طريق إدريس (ل.) منذ 2006 وأن الحكم الابتدائي جاء مجانيا للصواب ولم يرتكز على أي أساس قانوني سليم على اعتبار أن الإنذار الموجه إليه معيب من الناحية الشكلية ووجب القول ببطلانه وأنه أدلى للمحكمة الابتدائية بما يفيد براءة ذمته من الواجبات الكرائية والتي توصل بها إدريس (ل.) الطرف الأول في العقد المبرم معه وأن المستأنف عليه ظل يتوصل بالواجبات الكرائية عن طريق إدريس (ل.) منذ انتقال الملكية إليه أي منذ 2006 ولم يحرك ساكنا إلا في غشت 2017 وبالتالي فالهدف هو إفراغه من العين المكترة والمضاربة العقارية ليس إلا ، ملتتمسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي أساسا ببطلان الإنذار الموجه إليه و احتياطيا عدم قبول الطلب و احتياطيا جدا رفض الطلب و أدلى نسخة حكم رقم 3523 بتاريخ 4/10/2018 ملف عدد 1631/8206/2018 وطى التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المستأنف ما فتى يتسبب بكون العلاقة الكرائية موضوع المحل المكترى له تجمعه بالسيد إدريس (ل.) وليس المستأنف عليه لكنه اكتسب ملكية العقار الذي يعتمره المستأنف بموجب عقد شراء المبرم بتاريخ 28 غشت 2006 كما يثبت ذلك عقد الشراء الذي سبق الإدلاء به بالمرحلة الابتدائية وأن المستأنف كان يعلم بتفويت العقار من قبل مالكة الأصلي السيد إدريس (ل.) لحفيده المستأنف عليه حمزة (ل.) منذ إنذاره في 8/8/2017 وأنه طالب المستأنف بأداء واجبات الكراء للمحل الذي كان مكترى له من قبل جده السيد إدريس (ل.) بصفته مالكا جديدا للعقار الكائن بشارع [العنوان] سلا، كما هو مسطر بصدر الإنذار المبلغ إليه في 8/8/2017 كما تم إنذاره بتاريخ 29/3/2018 من أجل نفس الغرض إلا أن المستأنف لم يستجب لفحوى الإنذار الذي توصل به بواسطة مستخدمه المسمى عبد الله الذي تم ذكر أوصافه بعد رفضه التوقيع وبهذا تبقى كل مناقشة بخصوص صفته في إنذار المستأنف ومطالبته بأداء واجبات الكراء في غير محلها ويناسبه عدم اعتبارها وأن المستأنف ما فتى يتمسك أيضا بعقد الكراء الرابط بينه وبين المالك القديم إدريس (ل.) ولأنه يعتبر خلفا خاصا للمالك القديم وانتقلت بذلك معه كافة الالتزامات والحقوق المترتبة عن عقد كراء العقار المكترى للمستأنف ثم إنه لم يغير من بنود الاتفاق الذي جمع بين المستأنف المكتري وبين والده المالك القديم للعقار بل إنه ضمن إنذاره للمستأنف أن السومة الكرائية هي 700 درهم فضلا عن أداء ضريبة النظافة بنسبة % 10 التي التزم بأدائها الطرف المستأنف لتصبح 770 درهم شهريا فضلا عن إعرابه عن رغبته في الزيادة

في السومة الكرائية بنسبة 10% ليصبح المجموع الواجب شهريا هو $847\ 770 = 10\% \times 847\ 770$ درهم وأن المحكمة المطعون في حكمها حينما قضت على المستأنف بالأداء والإفراغ كان قضاؤها صائبا لأنه ثبت لديها تماطل الطرف المستأنف في الأداء، سيما وأنه يقر بذلك من خلال جوابه عن إنذاره، وفي الطلب الإضافي فإن المستأنف تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة من ماي 2018 إلى فاتح مارس 2019 وجب فيها $9317 = 11 \times 847$ درهم تضاف إليها مبلغ 978,28 درهم عن واجب الضريبة الحضرية عن نفس المدة ليكون المجموع هو 10295,28 درهم ، ملتصقا رد كافة ما جاء بالمقال الاستينافي وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه وفي الطلب الإضافي قبول الطلب شكلا و موضوعا الحكم له على المستأنف عليه بأدائه مبلغ الطلب الإضافي عن المدة من ماي 2018 إلى فاتح مارس 2019 وجب فيها $9317 = 11 \times 847$ درهم تضاف إليها مبلغ 978,28 درهم عن واجب الضريبة الحضرية عن نفس المدة ليكون المجموع هو 10295,28 درهم و تحميل المستأنف كافة الصوائر ابتدائيا واستينافيا مع كل ما يترتب على ذلك من آثار قانونية .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 20/03/2019 بلغ نائب المستأنف بواسطة كتابة الضبط فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليه بعد أن تقدم بمقال افتتاحي يرمي الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء تقدم المستأنف بمذكرة جوابية على دعوى الطرف المستأنف وبالتالي يبقى عدم تضمين عنوان المستأنف عليه بمقاله الافتتاحي لا تأثير له عملا بقاعدة لا بطلان بدون ضرر المنصوص عليها في الفصل 49 من ق م م .

وحيث إنه بالرجوع الى الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنف بتاريخ 29/3/2018 تبين أنه تضمن مطالبته بأداء الكراء عن تسعة أشهر ابتداء من غشت 2017 الى غاية أبريل 2018 بحسب سومة 770 درهم شهريا مع منحه أجل 15 للأداء تحت طائلة الإفراغ ، و لأن الكراء لهم محلا واحدا ولم يدل المستأنف بأنه مرتبط بالمستأنف عليه بكراء محل آخر غير المحل موضوع النزاع ، وبذلك يكون الإنذار قد تضمن البيانات اللازمة لاعتباره قانونا و لم يعتره أي عيب شكلي و أن تضمينه مبالغ أكثر من تلك المحكوم بها لا يترتب عنه عدم صحته طالما أن المحكمة اعتمدت السومة التي تم الاقرار بها من طرف المكثري أي 700 درهم وليس تلك المضمنة بالإنذار أي 770 درهم .

وحيث إن الثابت من خلال وثائق الملف أن العلاقة الكرائية أصبحت مع المستأنف عليه السيد حمزة (ل.) بعد شرائه للدكان المدعى فيه من المكري الأصلي الذي هو جده المدعو إدريس (ل.) حسب الثابت من رسم الشراء الملقى بالملف و أن الثابت من محضر تبليغ الملف بالملف أن المستأنف عليه وبتاريخ 8/8/2017 بلغ المستأنف بإنذار موضوعه إعلامه أنه أصبح هو المالك للمحل المكثري من طرفه من عند جده السيد إدريس (ل.) بتاريخ 22/4/1991 وذلك بموجب رسم شراء عدلي مؤرخ في 22/8/2016 طالبا منه أن يؤدي له شخصيا ابتداء من 1/8/2017 واجبات كراء الدكان و بذلك يكون الطاعن قد اعلم بصفة المستأنف عليه كمكري جديد حل محل المكري السابق الذي كان يرتبط معه بعقد الكراء ، وأنه رغم توصله بالإنذار المذكور وكذا الإنذار موضوع الدعوى فقد استمر بتحويل الكراء الى المكري السابق حسب الثابت من التحويلات البنكية المرفقة ضمن وثائق الملف الابتدائي و هو ما يجعل من التحويلات المذكورة قد تمت لغير ذي صفة و تعتبر هي و العدم سواء ، طالما أن الطاعن سبق وكما تم بيانه أعلاه أن اعلم مرتين بصفة المكري الجديد ومع ذلك استمر في القيام بالتحويل لفائدته المكري السابق و الذي لا يمكن أن ينفي المطل عنه ولأن عدم اشعاره بانتقال الملكية لفائدة المكري الجديد منذ 2006 لا يمنع هذا الأخير من المطالبة بها ابتداء من التاريخ موضوع الإنذار سيما وأن ما طالب به المستأنف عليه هي المدة اللاحقة عن تاريخ تبليغه بحوالة الحق للمكثري وليس تلك التي كانت قبل اعلامه .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وتأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

في الطلب الإضافي : حيث إن المستأنف عليه تقدم بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمس من خلاله الحكم على الطاعن بأدائه له كراء المدة من 1/5/2018 الى مارس 2019 أي عن 11 شهرا بحسب سومة 847 درهم بالإضافة الى واجب ضريبة النظافة .

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 142 من ق م ق ولأن المكثري ملزم بالأداء عملا بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع فإنه يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية ولكن على أساس سومة 700 درهم وليس 847 درهم و التي وجب عنها مبلغ 7700 درهم يضاف لها مبلغ 770 درهم عن واجب النظافة أي ما مجموعه 8470 درهم .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 8470 درهم واجبات الكراء والنظافة عن المدة من 1/5/2018 الى مارس 2019 وتحمله الصائر .