

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4320
Date de décision 20221005	N° de dossier 2022/8206/1863	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Transfert de propriété, Qualité pour agir, Paiement de loyers, Irrecevabilité de la demande, Expropriation pour cause d'utilité publique, Domaine privé de l'Etat, Défaut de qualité, Bail commercial, Ancien propriétaire, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la qualité à agir du bailleur d'un local commercial après le transfert de propriété de l'immeuble à l'État par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en paiement des loyers et en expulsion irrecevable pour défaut de qualité à agir du bailleur. L'appelant soutenait que la procédure d'expropriation ne mettait pas fin à la relation locative tant que l'indemnité ne lui avait pas été versée, le preneur continuant d'occuper les lieux. La cour relève que le transfert de propriété au profit de l'État est consacré par un décret d'expropriation et une décision de la juridiction administrative devenue définitive. Elle retient que le bailleur, qui prétend ne pas avoir été indemnisé, ne rapporte pas la preuve de son allégation. Dès lors, la cour considère que le bailleur initial a perdu sa qualité de créancier des loyers à compter du transfert de propriété. En conséquence, la cour d'appel de commerce écarte le moyen de l'appelant et confirme le jugement ayant prononcé l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد أحمد (ر.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/3/2022 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/12/2021 ملف عدد 10024/8219/2021 والذي قضى بعدم قبول الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن ب [العنوان] عين حرودة غير أن هذه الأخيرة توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ 01/06/2021 الى غاية 01/08/2021 مما قرر معه العارض إنذارها بالأداء والإفراغ بقي بدون جدوى، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه إليها والمتوصل به بتاريخ 23/08/2021 والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتهم مبلغ 18.150,00 درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة من 01/06/2021 الى غاية 01/08/2021 والحكم بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] عين حرودة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وعزز الملف بعقد كراء وإنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على جواب المدعى عليها والتي تمسكت من خلاله بانعدام صفة المدعي لكون المحل موضوع الدعوى يندرج ضمن وعاء عقاري كائن ب [العنوان] عين حرودة الملك المسمى (ح.) وهو الآن في ملكية الدولة المغربية وأن عقد الكراء أصبح منعما بعدما انتقلت ملكية العقار للغير ملتزمة الحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا مدليا بنسخة من قرار استئنافي.

وبناء على تعقيب المدعي الذي أكد من خلاله أن مقرر نزع الملكية لا يتعارض مع استمرار العلاقة الكرائية مادام نازع الملكية لم تؤد التعويض من جهة واستمرار المدعى عليها في ممارسة نشاطها التجاري من جهة أخرى وهذا ما سارت عليه المحاكم كما هو الحال بالنسبة للحكم المرفق بالمذكرة. ملتصقا بالحكم وفق مقاله الافتتاحي ومدليا بنسخة من حكم ابتدائي.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه كما يلي :

أن مقرر نزع الملكية لا يتعارض مع استمرار العلاقة الكرائية تمشيا مع مقتضيات الفصل 651 من ق.ل.ع، وأنه بالرجوع لتعليل الحكم المستأنف يتبين أنه اعتبر أن العارض أصبح غير ذي صفة بعد أن تقرر نزع ملكية البقعة موضوع الكراء، الشيء الذي يشكل خرقا لمقتضيات الفصل 651 من ق.ل.ع. ومادام أن المستأنف عليها لازالت تمارس نشاطها لحد الساعة وأن نازعة الملكية لم تؤد للعارض التعويض عن نزع الملكية يكون محقا في الحصول على واجبات الكراء غير المؤداة، مما يكون معه الحكم المستأنف مجانيا للصواب ويشكل خرقا للمقتضيات القانونية المادة 21 و22 من قانون الكراء رقم 49.16 وكذلك مقتضيات القانون رقم 81/7 مما يعرضه للإلغاء. والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي وذلك بالحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ 18.150,00 درهم الذي يمثل واجب الكراء عن الفترة المتراوحة من 01/06/2021 إلى غاية 01/08/2021 حسب مشاهرة 6050 درهم والتصريح والحكم بأدائها له مبلغ 1815 درهم الذي يمثل واجب ضريبة النظافة. وأرفق المقال بنسخة الحكم المستأنف.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليها بجلسة 15/6/2022 أنه يرجوع المحكمة إلى القرار الاستئنافي الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 23/06/2015 ستقف على أن المحكمة التجارية قد أحاطت بمختلف جوانبه وتطرقت لمختلف دافع المستأنف، وقررت استبعادها لعدم وجاهتها، مستأنسة في حكمها على الفصلين 1 و32 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن المحل موضوع النزاع حاليا، إنما يندرج ضمن الوعاء العقاري الكائن بالرقم [العنوان] عين حرودة موضوع مطلب التحفيظ رقم 42085/س، الملك المسمى (ح.) مساحته الإجمالية 32.500 متر مربع. وهو الآن في ملكية الدولة المغربية الملك الخاص، وذلك بناء على المرسوم رقم 20-06 - 2 الصادر بتاريخ 28 فبراير 2006 القاضي بإعلان المنفعة العامة تقضي بالتهيئة الحضرية لمنطقة زناتة عين حرودة عمالة المحمدية المشور، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5403 بتاريخ مارس 2006، وبناء على مقرر التخلي رقم 480.08 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5610 بتاريخ 06 مارس 2008 وكذا مسطرة نزع الملكية المتبعة من طرف مديرية الأملاك المخزنية. وأنه بناء على القانون رقم 7.18 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.81.254 الصادر في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982) .

وفيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ والعقارات الخاضعة للمسطرة المنصوص عليها في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966)، يترتب عليه وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأن الحقوق المحتملة للمتعرضين التي يتعين تحديدها في إطار مسطرة التحفيظ العادية أو في نطاق المسطرة المقررة في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) تحول تلقائيا إلى حقوق في التعويض. وأن المحل موضوع الطلب الحالي هو الآن من ضمن ملك الدولة المغربية الملك الخاص نازعة الملكية من أجل المنفعة العامة بناء على المراسيم المنشورة بالجريدة الرسمية وفق ما تم ذكره أعلاه. وبالتالي فإن عقد الكراء المتشبه به من طرف المدعي قد أصبح منعما في الوجود وغير مرتب لأي أثر في مواجهة العارضة، كما أنه لا صفة ولاحق للمدعي في المطالبة بمستحقات كرائية عن ملك أصبح في ملكية الغير ابتداء من تاريخ صدور القرار القاضي بنزع ملكيته لفائدة الدولة المغربية في 28 فبراير 2006 مما يتبين معه أن الحكم المستأنف قد جاء مصادفا للصواب في شقيه الواقعي والقانوني. والتمست القول برد الاستئناف على رافعه وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

بناء على تعقيب دفاع المستأنف بجلسة 20/7/2022 أن مقرر نزع الملكية لا يعفي المكثري من أداء واجبات الكراء مادام أن العلاقة الكرائية لازالت قائمة وأن المستأنف عليها لا زالت تمارس نشاطها التجاري بالمحل، وهذا ما عليه المحاكم في عدة نوازل مماثلة كالحكم الصادر بتاريخ 19/12/2019 ضمن ملف عدد 9557/2017 والذي قضى في سياق تعليقه: " إن قرار نزع الملكية لمجموعة من المالكين ومن ضمنهم المدعي وبهم مجموعة من الشركات كمستفيدين من التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وبالتالي وفي غياب ما يفيد تنفيذ القرار الاستئنافي المذكور تبقى صفة المدعي كمكثري قائمة.

وحيث أن المدعي عليهما بصفتها مكثريان ملزمان بأداء الوجبة الكرائية للمحل المسلم لهما تنفيذا للالتزام الواقع على عاتقهما مقابل انتفاعهما من العين المكراة ووفقا لمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع."

بالإضافة إلى ذلك فإن نزع الملكية هو إجراء لا يمكن معه تعطيل شروط عقد الكراء مادام قرار نزع الملكية لم يتم تنفيذه بتمكين العارض من التعويض المستحق، وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بمقتضى القرار رقم 12898 ضمن ملف عدد 9557/8206/17 والذي ورد في سياق تعليقه: " وفي غياب تنفيذ القرار الاستئنافي المذكور تبقى صفة الطرف المدعي كمكثري للعقار قائمة.

وحيث إن المدعي عليهما بصفتها مكثريان ملزمان بأداء الواجبات الكرائية للمح التجاري المسلم لهما على سبيل الكراء تنفيذا للالتزام الواقع على عاتقهما مقابل انتفاعهما من العين المكراة وفقا لمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع."

وهذا ما قضى به كذلك الحكم الصادر في نازلة مماثلة بتاريخ: 18/12/2017 تحت رقم 12899 ضمن ملف عدد : 17/8206/9559.

وبذلك يتبين بأن الحكم المستأنف جانب الصواب عندما اعتبر أن العارض غير ذي صفة بعد نزع ملكية العقار من طرف الدولة المغربية، وهو تعليل غير قانوني مادام أن العلاقة الكرائية لازالت قائمة وأن المستأنف عليها لا زالت تمارس نشاطها التجاري بالمحل، مما يكون معه الاستئناف مرتكزا على أساس. والتمس التصريح والحكم وفق المقال الاستئنافي.

بناء على تعقيب دفاع المستأنف عليها بجلسة 14/9/2022 أنه في حالة التفويت الجبري للعين المكراة، فإن المالك الجديد هو من يحل محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه والتزاماته الناتجة من الكراء القائم وأن المحل موضوع النزاع حاليا، إنما يندرج ضمن الوعاء العقاري الكائن بالرقم [العنوان] عين حرودة موضوع مطلب التحفيظ رقم 42085/س، الملك المسمى (ح). مساحته الإجمالية 32.500 متر مربع وهو الآن في ملكية الدولة المغربية الملك الخاص، وذلك بناء على المرسوم رقم 20-06 - 2 الصادر بتاريخ 28 فبراير 2006 القاضي بإعلان المنفعة العامة تقضي بالتهيئة الحضرية لمنطقة زناتة عين حرودة عمالة المحمدية المشور، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5403 بتاريخ مارس 2006، وبناء على مقرر التخلي رقم 480.08 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5610 بتاريخ 06 مارس 2008 وكذا مسطرة نزع الملكية المتبعة من طرف مديرية الأملاك المخزنية وأن العارضة هي واقعا وقانونا أصبحت مهددة بمقتضيات المرسوم المذكور أعلاه وإن تواجدتها بالعين المكراة هو رهين بإرادة مالكا الحالي سلبا أو إيجابا. خاصة وأن المستأنف المالك السابق قد استفاد من التعويض المادي بمقتضى القرار الإداري المدلي به في الملف كما أنه حصل على تعويض عيني والمتمثل في تمكينه من بقعة أرضية تزيد مساحتها عن 800 متر مربع.

وأنه يدعي عدم الاستفادة من التعويضات المذكورة أعلاه. فإن عليه إثبات ادعائه بالحجة الدامغة والتي تكون صادرة عن الجهة العمومية المختصة التي تثبت عكس ما جاء في دفوع العارض. والتمست رد الاستئناف على رافعه وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 14/9/2022 تخلف نائب المستأنف وحضر دفاع المستأنف عليها وأدلى بالمذكرة التعقيبية المذكورة أعلاه تقرر معها حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 5/10/2022.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إنه إذا كان المحل موضوع الدعوى الحالية يندرج ضمن الوعاء العقاري الكائن بالرقم [العنوان] عين حرودة موضوع مطلب التحفيظ رقم 42085/س الملك المسمى (ح). فهو في ملك الدولة المغربية الملك الخاص بناء على المرسوم رقم 20.06.20 الصادر بتاريخ 28/2/2006 القاضي بإعلان المنفعة العامة تقضي بالتهيئة الحضرية لمنطقة زناتة عين حرودة عمالة المحمدية كما أكدت المستأنف عليها استفادة الطاعن بتعويض عيني وهو ما لم يثبت خلافه الطاعن أمام استصدار الدولة المغربية للقرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية عدد 3035 بتاريخ 23/6/2015 بكونها أصبحت مالكة للمحلات المتواجدة بالمنطقة أعلاه من ضمنها المحل موضوع المطالبة الحالية وعدم إثبات الطاعن ما يفيد إلغاء أو تعديل القرار الاستئنافي أعلاه الصادر منذ 23/6/2015 وهو الأمر الذي يجعل مطالبة الطاعن بالواجبات الكرائية من 1/6/2021 إلى 1/8/2021 غير مقبولة لانعدام صفة طالبها.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف بخصوصه.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

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