

Bail commercial - Cassation pour défaut de motifs de l'arrêt qui, pour annuler un congé, ignore un jugement antérieur établissant la qualité de bailleur du nouveau propriétaire (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 52953	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 504/2
Date de décision 20151001	N° de dossier 2013/2/3/1295	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Défaut de motifs, Procédure Civile		Mots clés Qualité à agir, Preuve, Nouveau bailleur, Jugement antérieur, Défaut de motifs, Congé, Changement de propriétaire, Cassation, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Ancien bailleur	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motifs confinant à leur absence l'arrêt qui, pour annuler le congé délivré au preneur par le nouveau propriétaire d'un local commercial, retient que le contrat de bail conclu avec l'ancien propriétaire est toujours en vigueur et que le congé est nul pour avoir été délivré par un seul des deux bailleurs. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions du nouveau propriétaire qui se prévalait d'un jugement antérieur définitif ayant établi sa qualité de bailleur unique et condamné le preneur à lui verser les loyers, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ان المطلوبة غزلان (ل.) قدمت بتاريخ 2010/9/8 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها تكتري من أحمد (أ.) المحل الكائن بعنوانها وأنها توصلت من الطالبة خديجة (ب.) بانذار في إطار

ظهير 1955/5/24 من أجل أداء واجبات الكراء وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل، والتمست إبطال الإنذار المذكور لتوجيهه من غير ذي صفة ولقيامها بإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة بعد رفض المكري لها التوصل بها . كما التمتست اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن فقدان الأصل التجاري.

وبعد جواب المدعى عليها بارتباطها بالمدعية بعقد كراء وتقديم طلب مضاد رام الى المصادقة على الانذار وفسخ العلاقة الكرائية وافراغ المدعية ومن يقوم مقامها من محل النزاع قضت المحكمة التجارية برفض الطلب الأصلي وفي المضاد بإفراغ المطلوبة من محل النزاع ومن يقوم مقامها بحكم استأنفه الطرفان وتم ادخال المسمى احمد (أ.) في الدعوى وألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد بإبطال الإنذار وبرفض طلب المصادقة عليه والافراغ وعدم قبول مقال ادخال الغير في الدعوى وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث ان من جملة ما تعيب به الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى خرق الفصلين 228 و 418 من ق ل ع وتحريف الواقع المؤثر على اتجاه الحكم وعدم الجواب على وسيلة حاسمة وخرق حقوق الدفاع . ذلك أنه تضمن وجود عقدي كراء الأول يربط المكترية مع الطالبة والثاني يربط نفس المكترية بالسيد امحمد (أ.) بشأن نفس المحل وبنفس الشروط وبالتالي لا يمكن للطالبة أن تدعي عدم علمها بالعقد الثاني المبرم مع هذا الأخير وأنه لا يعينها على اعتبار أنه لازال قائما ولا يوجد بالملف ما يفيد أنه تم فسخه رضائيا أو قضائيا ولا عبرة بملكية الطالبة للمحل المكترى، وان الانذار الموجه للمستأنفة من لدنها وحدها يبقى باطلا، وأن الحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية لم تدل به هذه الأخيرة بالملف في حين أنماذا كان التعاقد قد تم بشأن نفس المحل فان أطراف العقدين (أ.) لازال قائما وليس هناك ما يفيد فسخه رضائيا أو قضائيا لا يستقيم وأحكام القانون باعتبار أن الطالبة ليست طرفا فيه لتسلك اجراء رضائيا أو مسطرة قضائية للتخلص من آثاره وانه خلافا لما ورد بالقرار المطعون فيه فإن الطالبة سبق لها الادلاء بنسخة من الحكم الابتدائي الصادر في الملف عدد 2010/13/24 القاضي بالزيادة في السومة الكرائية بخصوص نفس المحل رفقة المذكرة المؤرخة في 2011/3/14 عن المحكمة التجارية بالرباط لجلسة 15-3-2011 تمسكت به أمام محكمة الاستئناف التجارية وبمضمونه باعتباره وثيقة رسمية طبقا للفصل 418 من ق ل ع لم يرد عليه القرار المطعون فيه وعلى ما أثارته الطالبة بشأنه بل اعتبر ان الحكم المذكور غير موجود بالملف ولم يتم الادلاء به من لدن الطالبة مما يعتبر تحريفا كان له الأثر الواضح في اتجاه الحكم.

حيث ثبت ما عابته الطاعنة. ذلك أنها أثارته بمقتضى مقالها الاستئنافية أن عقد الكراء المبرم بين المطلوبة والسيد امحمد (أ.) لا يلزمها عملا بأحكام الفصل 228 من ق ل ع وأن أي عرض عيني لم ينجز لها مباشرة لا يمكن الاعتداد به وأن هذه النقطة الخلافية سبق الحسم فيها بموجب الحكم الصادر في الملف عدد 10/03/24 الذي بت في دعوى الزيادة في السومة الكرائية وكذا الحكم الصادر في الملف رقم 2010/13/379 القاضي على المطلوبة بأداء الكراء لفائدتها وأن القرار المطعون فيه رغم ثبوت ما ذكر رد ما تمسكت به الطاعنة بهذا الخصوص بالقول ان عقد الكراء المبرم مع السيد امحمد (أ.) لازال قائما مرتبا لآثاره القانونية مادام لا يوجد ما يفيد فسخه رضائيا أو قضائيا واعتبر عن غير صواب ان العلاقة الكرائية بشأن نفس المحل مع المكريين الطالبة والسيد امحمد (أ.) بمقتضى عقدي كراء وان الانذار وجه من أحد المكريين دون المكري الآخر باطلا وأن الحكم القاضي بالزيادة لفائدة الطالبة الصادر بتاريخ 2010/5/25 الذي أصبح نهائيا لم يقع الادلاء به مع أنه مشار اليه في حيثيات الحكم الابتدائي المستأنف وتمت مناقشته وأشير بالمذكرة المدلى بها لجلسة 2011/3/15 أنه مرفق بها فقاء قرارها على النحو المذكور معللا تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة له فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.