

Bail commercial : la qualité de bailleur des successeurs particuliers est établie par la chaîne de transmission du bien, justifiant leur action en expulsion pour péril (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44909	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 482/2
Date de décision 20201112	N° de dossier 2019/2/3/549	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Successeur particulier, Résiliation du bail, Rejet, Qualité de bailleur, Qualité à agir, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Péril, Immeuble menaçant ruine, Immatriculation foncière, Expulsion, Expertise judiciaire, Chaîne de transmission, Bail commercial, Arrêté de démolition	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté, d'une part, que les demanderesses à l'expulsion étaient les successeurs particuliers du bailleur initial en vertu d'une chaîne de cessions successives du bien loué, et que le preneur s'était acquitté des loyers entre leurs mains, la cour d'appel en a exactement déduit que leur qualité de bailleur était établie et que le congé délivré émanait d'une personne ayant qualité pour agir, peu important que le bien fasse partie d'un titre foncier en cours d'immatriculation. Ayant relevé, d'autre part, que le péril imminent du local était prouvé par un arrêté de démolition émis par l'autorité administrative compétente et fondé sur des rapports techniques, c'est à bon droit qu'elle a, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, écarté la demande d'une nouvelle expertise et a ordonné l'expulsion du preneur.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/482، المؤرخ في 2020/11/12، ملف عدد 2019/2/3/549

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2019.01.18 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد الجبار (ع.) الرامي الى نقض القرار رقم 5732 الصادر بتاريخ 2018.12.04 في الملف رقم 2018.8225.3538 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوبات في النقض بواسطة دفاعهن الأستاذ محمد (غ.) والتي التمس من خلالها الحكم برفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/10/15.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/11/12.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن للقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوبية في النقض ميسو (ط.) تقدمت بواسطة دفاعها نيابة عن ابنتها مونية (ع.) وفاطمة الزهراء (ع.) بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه ان المدعى عليه طائف (ع.) يكتري منهما المحل الكائن (...) المخصص للجزارة وان البناية المتواجد بها المحل المذكور أصبحت مهددة بالانهيار وانها راسلت الجهات المختصة وأجرت خبرة بواسطة مكتب الدراسات أكدت قدم البناية ووجود تصدعات بها وحصلت على الإذن بهدمها من السلطات المختصة ووجهت إنذارا للمكتري من أجل الإفراغ في إطار المادة 26 من القانون رقم 49.16 بقي بدون جدوى، والتمست الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المكراة وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل جاء فيه أن القضاء الاستعجالي غير مختص بالنظر في الدعوى وان صفة المطلوبين في النقض غير ثابتة لكون رسم الشراء المدلى به من طرفهما من صنعهما باعتبار أن المحل يشكل جزءا من العقار موضوع مطلب التحفيظ عدد 1504 وأن العقار المتواجد به غير آيل للسقوط ولا يشكل خطرا على مستعمليه والتمس أساسا الحكم برفض الطلب واحتياطيا بعدم قبوله واحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة للتأكد من صحة ادعائهما، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير حسون (ع.) وانتهاء الإجراءات صدر حكم قضى بعدم قبول الطلبين الأصلي والمقابل استأنفته المطلوبات استئنافا أصليا والطالب استئنافا فرعيا فقضت محكمة الاستئناف التجارية باعتبار الاستئناف الأصلي وإلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه طائف (ع.) هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل (...). وبرد الاستئناف الفرعي وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون الداخلي بدعوى أنه دفع خلال جميع مراحل التقاضي بانعدام صفة المطلوبين في النقض باعتبار أن العقار موضوع طلب الإفراغ يشكل جزءا من الوعاء العقاري لمطلب التحفيظ عدد 1504 الذي يعتبر أحد مالكيه و أن المحكمة المصدرة له عللت ما انتهت إليه بكون صفتين ثابتة ولا يشترط في المكري ان يكون مالكا للعقار ويكون الإنذار صحيحا إذا وجه ممن ثبتت له هذه الصفة وأنه حسب الثابت من عقد الكراء

المؤرخ سنة 1990 أنه كان يكتري العقار من المدعو ميسو (م.) الذي فوته لإبنته نعيمة والتي فوتته هي الأخرى لابنتها مونية التي فوتت نصفه لشقيقتها فاطمة الزهراء وبالتالي فإنهما تعتبران بذلك خلفا خاصا للمكري كما انه كلما توصل بإنذار إلا وبادر إلى الأداء إلا أن هذا التعليل يبقى خارفا للقانون وخاصة الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية والفصل 630 من قانون الالتزامات والعقود وناقصا نقصانا يوازي انعدامه لكون المطلوبتين في النقض ليس لهما اي حق عيني على العقار موضوع النزاع الذي أثبتت الخبرة المنجزة من طرف الخبير جواد (ع.) أنه يشكل جزء من الوعاء العقاري لمطلب التحفيظ عدد 1504 الذي يعتبر أحد مالكيه وان العقود التي تمسكتا بها كسند لمليكتيهما للعين المكراة بعد شرائهما من المكري له لم يتم إدراجها ضمن مطلب التحفيظ وبالتالي فإن صفتيهما كخلف خاص غير ثابتة طالما ان العقود المحتج بها لا وجود لها ضمن مطلب التحفيظ وان استعمالهما لعقد الهبة من والدهما للدخول إلى مطلب التحفيظ يعتبر حجة ضدهما لا لصالحهما لأنهما أكدتا بذلك انهما ليستا بخلف خاص للمكري ولا يمكن لأي شخص أن يحتج بكونه استمد صفته من المكري عن طريق الشراء وعقوده غير مقيدة ضمن مطلب التحفيظ وكيف، للمحكمة ان تعلق قرارها بهذا التعليل والحال ان سند تملكهما ليس عقود الشراء التي تحتجان بكونها تربطهما بالمكري وإنما عقد الهبة وهذا بإقرارهما مما يجعلهما في مركز متساوي معه في كونهم شركاء على الشيعاء وليس لهما صفة المكري و ان القول بأنه كان يؤدي مبالغ الكراء لفائدتهما فور توصله بالإنذار لا يمنحهما الصفة لأنه كان على سبيل الغلط بعدما كان يعتقد أنهما فعلا خلفا خاصا للمكري محمد (م.)، ولما تأكد أن الأمر ليس كذلك توصل منهما بإنذار بأداء الكراء ورفض الاستجابة لمقتضياته، ووجه لهما جوابا يؤكد لهما فيه انعدام صفتيهما وانه عازم على مقاضاتهما من أجل استرجاع المبالغ التي سلمها لهما خطأ.

كما أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قضت بإفراغه لكون المحل آيل للسقوط وعللت قرارها بأن منازعته في كون العقار غير آيل للسقوط جاء من غير حجة إلا أن هذا التعليل ناقص وغير مرتكز على أساس قانوني وخارق لحقوق الدفاع لكونه تمسك في سائر مراحل الدعوى بكون العقار في وضعية جيدة وأدلى إثباتا لما يدعيه بخبرة منجزة من طرف الخبير محمد (الر.) وأن المحكمة بدلا من أن تناقش هذه الخبرة وتتأكد من وضعية العقار عن طريق أحد الخبراء المختصين والتي تمسك بها في سائر أطوار القضية قامت بمناقشة وثائق صادرة عن جهة عامة تتضمن عنوانا آخر غير العنوان موضوع النزاع كما أنه بالرجوع إلى محتواها يتضح أنها بنيت على تصميم من أجل الهدم وإعادة البناء وليس الهدم لكون العقار آيل للسقوط كما أنها خرقت مبدأ الحياد المنصوص عليه في الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية بعدما فصلت في الدعوى رغم عدم توفر العناصر الكافية للفصل فيها والتأكد من كون المحل آيل للسقوط أم لا بواسطة ذوي الخبرة مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من خلال وثائق الملف المعروضة عليها وخاصة عقد الكراء التجاري المؤرخ في 1990.06.04 أن الطاعن طائف (ع.) كان يكتري المحل موضوع النزاع من المسمى ميسو (م.) الذي فوت المحل المذكور لابنته المسماة نعيمة (م.) بمقتضى رسم الشراء العدلي المضمن تحت عدد 314 كناش 1 عدد 23 بتاريخ 1998.08.21 توثيق سطات والتي فوتت هي الأخرى لا بنتها المسماة مونية (ع.) بنت محمد بن موسى جميع العقار الكائن (...) بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 2014.06.30 والمصادق على صحة إمضائه بنفس التاريخ وان هذه الأخيرة باعت لأختها فاطمة الزهراء (ع.) بنت محمد بن موسى جميع النصف على الشيعاء في العقار المذكور وذلك حسب رسم الشراء عدد 101 كناش 166 عدد 212 بتاريخ 2014.09.16 واصبحتا هما المالكيتين للمحل موضوع النزاع حسب ما ورد بالعقود المذكورة وخلفا خاصا للسيد محمد (م.) الذي أبرم عقد الكراء المؤرخ في 1990.06.04 مع الطاعن الذي ظل يؤدي واجبات كرائه لفائدتهما اعتبرت عن صواب أن العلاقة الكرائية بخصوص المحل المذكور قائمة بين الطرفين وان الإنذار موضوع الدعوى صادر عن ذي صفة ومنتج لأثره القانوني في مواجهة الطالب ولا مجال لتمسكه بمطلب التحفيظ لنفي صفة المكري عن المطلوبتين في النقض و أن السبب المبني عليه الإنذار المذكور بكون المحل آيل للسقوط جدي وثابت بمقتضى قرار الهدم الصادر عن رئيس جماعة سطات تحت عدد 5506 بتاريخ 2017.11.09. والمبني على محضر معاينة اللجنة المختلطة التي عاينت المحل بتاريخ 2015.04.16 وعلى الخبرة المنجزة من طرف مكتب للدراسات واللذان أثبتا أن البناية التي يوجد بها المحل توجد بها تصدعات وشقوق ومهددة بالسقوط وتشكل خطرا على الساكنة والمارة واستبعدت الخبرة المدلى بها من طرف الطاعن والمنجزة من طرف الخبير محمد (الر.) في إطار سلطتها في تقييم الحجج المعروضة عليها بعدما ثبت لها جدية السبب المبني عليه الإنذار من خلال قرار الهدم الذي يعتبر وثيقة رسمية لم يتم الطعن فيها وفقا للقانون ولم تكن ملزمة بإجراء

خبرة للتأكد من وضعية المحل بعدما توفرت لديها المبررات الكافية لقضائها فجاء قرارها على النحو المذكور غير خارق للقانون ومعللا بما يكفي لتبريره ومرتكزا على أساس وكان ما استدل به الطاعن في الوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.