

Bail commercial : la validité du congé n'est pas subordonnée à la justification, lors de sa délivrance, de la qualité de propriétaire de son auteur (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52750	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 686/2
Date de décision 20141120	N° de dossier 2012/2/3/574	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validité du congé, Qualité du bailleur, Preuve de la propriété, Héritier, Formalisme du congé, Congé pour démolition et reconstruction, Cassation, Bail commercial, Action en validité de congé, Absence de justification	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt qui annule un congé pour démolition et reconstruction au motif que son auteur, héritier devenu seul propriétaire du bien loué, n'a pas joint la preuve de sa qualité à l'acte. En effet, aucune disposition légale n'impose que la justification de la qualité de propriétaire de l'auteur du congé soit jointe à celui-ci, cette preuve pouvant être rapportée ultérieurement au cours de l'instance en contestation ou en validité dudit congé.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن عبد الواحد (ش.) (المطلوب) تقدم بمقال مفاده : أنه توصل بإنذار من أجل الإفراغ بسبب الهدم وإعادة البناء ؛ وانتهت دعوى الصلح بعدم نجاحها ؛ وأنه ينازع في الإنذار لأنه وجه من أحد الورثة دون الباقي ؛ وأن المدعى عليه لم يدل بما يثبت انتقال ملكية المحل ؛ وأن الإنذار مبني على سبب مخالف لسبب موضوع الإنذار المتعلق بالدعوى الأخرى ؛ و

التمس التصريح ببطلان الإنذار ؛ و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد الأضرار اللاحقة به من جراء فقدان أصله التجاري ؛ وأجاب يونس (ح.) (المطلوب) بمذكرة مع مقال مضاد بأنه أصبح مالكا للمحل بعد إجراء القسمة مع باقي الورثة وأن ذلك ثابت بشهادة الملكية و أن سبب الإنذار مشروع لأنه يتوفر على تصميم البناء و الترخيص و التمس رفض طلب بطلان الإنذار ؛ و في الطلب المقابل بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري من المحل موضوع النزاع مقابل كراء ثلاث سنوات ؛ فأصدرت المحكمة حكما بإجراء خبرة لتقييم الأصل التجاري و بعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكما برفض الطلب الرامي إلى بطلان الإنذار وبأداء المكري للمكثري مبلغ 29.977,20 كتعويض مؤقت ؛ و في الطلب المقابل بالمصادقة على الإنذار و إفراغ المكتري ؛ استأنفه هذا الأخير فألغته محكمة الاستئناف وقضت ببطلان الإنذار و في الطلب المضاد برفض الطلب بعلّة أساسية مفادها (حيث لئن اعتبرنا أن ورثة المكري غير ملزمين بإرفاق إنذارهم في إطار ظهير 24_5_1955 برسم الإثارة فإن الإنذار الموجه للطاعن صادر عن المستأنف عليه بصفته الشخصية ؛ لكن لما وجه الإنذار من أحد الورثة بصفته المالك للعقار علما أن المستأنف اكترى المحل من عند مالكة الأصلي الهالك إدريس (ح.) وحل محله الورثة الدين أصبحوا طرفا في عقد الكراء (كما هو ثابت من القرارات الإستئنافية الصادرين بتاريخ 18_10_94 و 18_10_2007) كان على المستأنف عليه أن يثبت مصدر تملكه) وهو القرار المطلوب نقضه.

بما يثبت ملكية موجهه للعقار يعتبر إنذارا غير صحيح و غير منتج و باطلا في حد ذاته ولو تم إثبات صفة باعته أثناء التقاضي ؛ وهذا الاتجاه يشكل خرقا صريحا للقانون فيما يتعلق بطريقة ومسطرة توجيه الإنذار ؛ وفيه كذلك خرق لقواعد الإثبات كما أنه يتضمن تفسيراً خاطئاً لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24_5_1955 الذي لم يشر إلى وجوب إرفاق الإنذار بأي وثيقة وإنما خول للمكثري حق المنازعة في ذلك الإنذار بما في ذلك صفة باعته أمام القضاء خلال مسطرة التقاضي المنصوص عليها في الفصول 28 إلى 33 من نفس الظهير ؛ وأنه خلافا لما ذهب إليه القرار المطعون فيه فإنه بالرجوع إلى الإنذار يتبين أن باعته طالب النقص كان بتاريخ توجيه الإنذار هو المالك الوحيد للعقار بإقرار باقي الورثة ؛ وقد تم إثبات ذلك من خلال الوثائق المدلى بها و أن المحكمة حرفت وقائع الدعوى و بنت قضاءها على وقائع وتواريخ مخالفة لما تضمنته وثائق الملف المثبتة ملكية طالب النقص ؛ وأنه ما دام أن المطلوب في النقص قد تقدم بالمنازعة في أسباب الإنذار أصبح هذا الأخير منتجا لمضمونه و لآثاره القانونية ؛ وأن القرار خرق هذه المقتضيات فيكون عرضة للنقض .

حيث إن محكمة الاستئناف التي ثبت لها من خلال وثائق الملف ومنها الإنذار موضوع النزاع أن باعته وإن كان من الورثة فقد بين صفته في صلب الإنذار وأكد للمكثري أن الورثة أجروا قسمة تركة الهالك إدريس (ح.) وأصبح هو المالك للعقار لوحده ؛ كما أن الورثة أخبروا المكثري بهذه الواقعة وأنهم فوتوا له كافة حقوقهم ؛ وأنه بتفويت الورثة لحقوقهم للطالب فإنه يحل محلهم في كل حقوقهم والتزاماتهم الناتجة من الكراء القائم ؛ وعليه فإن صفة باعته الإنذار ثابتة ؛ ورغم ذلك ألزمت الطالب بإرفاق الإنذار بالإفراغ بما يثبت صفته فجاء قرارها ناقص التعليل عرضة للنقض .

وحيث أن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة ./. .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقص بنقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مركبة من هيئة مع تحميل المطلوب الصائر . كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه او بطرته.