

Bail commercial : Qualité à agir de l'héritier devenu propriétaire du local par partage pour délivrer la mise en demeure de payer (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52203	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 425
Date de décision 20110324	N° de dossier 2010/2/3/1704	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Succession, Résiliation du bail, Rejet, Qualité à agir du bailleur, Propriété du local, Prescription de la dette de loyer, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, État de demeure du preneur, Bail commercial, Acte de partage	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le bailleur, héritier de son auteur, était devenu par l'effet d'un acte de partage le propriétaire exclusif du local commercial loué, la cour d'appel en a exactement déduit que la mise en demeure de payer délivrée postérieurement à ce partage était valable. Dès lors, le défaut de paiement des loyers échus après l'acquisition de la propriété et visés par la mise en demeure suffit à caractériser l'état de demeure du preneur justifiant la résiliation du bail, peu important que des loyers antérieurs aient été atteints par la prescription.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

تفيد الوقائع التي انبنى عليها القرار المطعون فيه أن أحمد (ن.) المطلوب قدم مقالا أمام تجارية الرباط، عرض فيه أن لحسن (ب.) الطالب يكتري منه المحل التجاري الكائن (...) بمشاهرة قدرها 300 درهم غير شاملة لضريبة النظافة تقاعس عن أدائها منذ فبراير

1991 إلى متم دجنبر 2007 فأنذرته من أجل أداء ما تخلد بذمته فباشر دعوى الصلح التي انتهت بالفشل بلغ بمقرره بتاريخ 2007/10/31 ولم يقدم دعوى المنازعة، ملتصقا بالحكم عليه بأدائه له واجب كراء المدة من فاتح يونيو 1999 إلى متم دجنبر 2007 مع تعويض قدره 10000 درهم و ضريبة النظافة وإفراغه من المحل موضوع اعتماره هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وبجميع مرفقاته، ثم قدم مقالا اضافيا يتعلق بواجب كراء المدة من يناير 2008 حتى مارس 2008، فقدم المدعى عليه مقالا مضادا يرمي الى الحكم ببطلان الإنذار لانعدام صفة باعته واعتبار دعوى المنازعة مقبولة لعدم تضمين تبليغ مقرر عدم نجاح الصلح أجل 30 يوما لإقامة دعوى المنازعة، وكون المدة المطلوبة طالها التقادم، وأنه أدى عدة مبالغ كرائية، وقدم المدعي مقالا من أجل ادخال محمد (ن.) ونجية وحياءة في الدعوى، فقضت المحكمة التجارية برفض المقال المضاد والحكم على لحسن (ب.) بأدائه لأحمد (ن.) مبلغ 21600 درهم مقابل واجبات كراء المحل التجاري عن المدة من يناير 2002 الى متم مارس 2008 وافراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو باذنه، بحكم استأنفه المحكوم عليه المكترى وقدم المكري مقالا اضافيا يتعلق بالمدة من فاتح يونيو 2008 إلى 2009/12/31 فأيدته محكمة الاستئناف التجارية وقضت في اطار الطلب الاضافي بأداء المستأنف عليه مبلغ 6270 درهم هكذا الصحيح المستأنف واجب كراء المدة من 2008/6/1 إلى 2009/12/31، بعلة ان المستأنف لا ينكر أن المستأنف عليه هو أحد ورثة الهالك (ن.) ... وكونه أقر بأنه سبق أن انذرته من أجل حياة واجب كراء سنة 1991 إضافة إلى الإدلاء بارائة ومخارجة تفيد أنه المالك للمحل الذي يكتريه المستأنف، علاوة على اجازة باقي الورثة لتصرفاته، والنزاع الحالي لا يتعدى المحل الموما اليه بذمته والذي لم يطله التقادم داخل الأجل المشار اليه في الانذار.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث يعيب الطاعن القرار بعدم ارتكازه على أساس قانوني وبنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه بدعوى استناده على الاعترافات الضمنية المستخرجة من وسائل دفعه لاثبات ملكية المطلوب قبل تاريخ توجيه الانذار وقيام العلاقة الكرائية دون تعليل أو بيان النصوص المطبقة، اذ اعتبره لا ينكر كون المطلوب هو أحد الورثة فضلا عن الإدلاء بالارائة رغم عدم الإدلاء بها ورسم القسمة دون التأكد مما أثاره من أن باعث الإنذار لم يكن مالكا قبل تاريخ توجيه الإنذار واعتمد كون المخارجة تفيد انه المالك الوحيد للمحل مع أنه يتعين أن يكون كذلك قبل توجيه الإنذار، كما اثار أنه يكتري المحل التجاري والمخزن التابع له بسومة واحدة، تم رده بأن ذلك لا تأثير له على ما انتهى اليه الحكم المستأنف مادام أن موضوع النزاع الحالي لا يتعدى المحل التجاري الموما اليه اعلاه وهي علة لا أساس قانوني صحيح لها، كما اعتمد كون تقادم جزء من الدين لا يرفع عن المدين المطل دون الاشارة الى النصوص المستند عليها.

لكن حيث انه لما كان الطالب لا ينفي ارتباطه بعلاقة كرائية بخصوص المحل موضوع النزاع مع محمد (ن.) بن بنعيسى، وكونه قام بعرض كراء مدة معينة بعد وفاة المكري على كل من أحمد (ن.) ومحمد (ن.) باعتبارهما من بين من أحاط بإرث المكري، وكون القسمة التي تمت بين ورثة المكري والمؤرخة في 2007/2/24 تفيد أن المطلوب خرج بمقتضاها بالمحل موضوع النزاع، فان الانذار الموجه من هذا الأخير والمؤرخ في 2007/4/19 والمبلغ للطالب يوم 2007/5/4 يكون موجها ممن له صفة في توجيهه للاعتبارات المشار إليها أعلاه، وعدم ثبوت أداء كراء المدة من مارس 2006 حتى دجنبر 2007 المشمولة بالانذار واللاحقة لتاريخ استقلاله بالمحل يجعل المكترى في حالة مطل بغض النظر عن المدة السابقة لها أو التي تم اعتبارها قد سقطت بالتقادم، ولما أسس القرار قضاءه على « أن المستأنف لم يثبت أنه أدى واجب الكراء الذي ترتب بذمته » يكون قد اعتمد مجمل ما ذكر، وهي علة كافية لتبرير النتيجة التي انتهى إليها بخصوص ثبوت التماطل ، ويعتبر ما عداها من باب التزويد يستقيم القرار بدونه، ولا يعيبه عدم الاشارة الى النصوص التي طبقها مادام قد طبق القانون على الوقائع المعروضة عليه تطبيقا سليما، وبذلك يكون القرار معللا بما فيه الكفاية بعلل سائغة وما بالوسيلة على غير اساس ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .