

Bail commercial - Transfert de propriété - Le passage de la qualité d'héritier à celle de propriétaire unique par donation n'est pas une cession de créance et n'impose pas de notification formelle au preneur pour la validité du congé (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 52943	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 243/2
Date de décision 20150409	N° de dossier 2013/2/3/1024	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Transfert de propriété, Succession, Quittance de loyer, Qualité pour agir du bailleur, Preuve du loyer, Notification au preneur, Non-paiement des loyers, Donation, Congé, Cession de créance, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour annuler un congé fondé sur le non-paiement des loyers, retient que le bailleur, d'abord héritier indivis puis devenu propriétaire unique du bien par donation des autres cohéritiers, aurait dû notifier au preneur la cession du droit au bail conformément à l'article 195 du Dahir des obligations et des contrats. En effet, la transmission de propriété par succession puis par donation entre cohéritiers ne s'analyse pas en une cession de créance, le bailleur passant de la qualité de successeur universel à celle de successeur particulier, ce qui lui confère qualité pour agir sans qu'une notification formelle au preneur soit requise. De même, manque de base légale la décision qui écarte comme moyen de preuve des souches de quittances de loyer au motif qu'elles ne sont pas une preuve suffisante, sans rechercher si, au regard des pratiques de paiement antérieures entre les parties, elles ne pouvaient établir le montant convenu du loyer.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 12/1191 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/03/01 في الملف 11/66 ادعاء الطاعن عبد العالي (ب.) أنه وجه للمكتري محمد (ب.) إنذارا في إطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 معلل بأداء كراء المدة من مارس 03 الى نونبر 08 ومنحه أجلا قدره 15 يوما للأداء توصل به بتاريخ 08/11/11 فلم يستجب لمقتضياته، ولم يسلك دعوى الفصل 32 رغم تبليغه بمقرر عدم نجاح الصلح بتاريخ 09/3/26 طالبا الحكم عليه بإفراغ المحل المكتري المبين بالمقال وبأداء كراء المدة الى يوليوز 09 بحسب سومة 350 درهم شهريا وجب فيها مبلغ 26.950,00 درهم، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد جاء فيه أنه يجهل صفة باعث الإنذار وأن هذا الأخير لم يشعره بانتقال الملكية اليه وأن السومة الكرائية محددة في عقد الكراء في مبلغ 230 درهم ، والتمس بطلان الإنذار، وبعد تقديم المدعي لطلب إضافي يتعلق بالمدة اللاحقة الى غاية فبراير 2010، انتهت القضية بصور حكم بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي الأصلي مبلغ 19.320,00 درهم كراء المدة المطالب بها من مارس 03 الى تم فبراير 2010 وبإفراغه من محل النزاع وبرفض باقي الطلبات، وفي الطلب المضاد برفضه، وبعد استئنائه أصليا من طرف المكتري وفرعيا من طرف المدعي الأصلي، وبعد انتهاء المناقشة قضت محكمة الاستئناف التجارية برد الاستئناف الفرعي واعتبار الاستئناف الأصلي، وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء كراء المدة من مارس 03 الى أبريل 07 وإفراغ ورفض الطلب المضاد، والحكم من جديد بعدم قبول طلب كراء المدة المذكورة وحصر واجب الكراء في المدة من ماي 07 الى فبراير 2010 وفي مبلغ 7820 درهم ورفض طلب الإفراغ وبطلان الإنذار وتأييده في الباقي وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ 2760 درهم كراء المدة من مارس 2010 الى فبراير 2011 .

وفاة والدتهم، والحال أن الامر في النازلة لا يتعلق بمحال له أجنبي عن المحيل بل بوارث انتقل له الحق الذي في ذمة المكتري لفائدة والدته بقوة القانون، وأن هذا الحق كان قائما، وإن كان جزئيا فإنه أصبح عاما بمقتضى عقد الهبة وأن إبطال الإنذار لعدم تضمينه حوالة الحق بعد انتقال نصيب باقي الورثة للطاعن قول مردود لأنه بتفحص الإنذار يتجلى أن الطاعن أخبر المكتري بملكته للعقار وقد ضمنه إشعاره بالأداء وأنه كان ملزما بإبراء ذمته من مستحقات الكراء داخل الأجل المحدد في الإنذار وأن عدم تنفيذ هذا الالتزام يجعل التماطل قائما لأن حق الطاعن وان لم يكن كاملا حسب قرار المحكمة، فإنه ظل جزئيا بعد تملكه وأن المحكمة بعدم بحثها فيما اذا كان المكتري قد تحلل من مستحقات الكراء المطلوب تكون قد جعلت قرارها غير معلل، ومن جهة ثانية إن الطاعن أكد أن السومة الكرائية أصبحت محددة في مبلغ 350 درهم وأدلى بجداول الوصولات الكرائية لاثبات الدفع الا أن المحكمة اعتبرت أن تلك الجداول ليست وسيلة لاثبات قدر السومة والحال أنه كان عليها أن تطلب من المكتري الإدلاء بآخر الوصولات الكرائية المسلمة له ومقارنتها بالجداول والتي لم تكن موضوع طعن جدي من قبل المكتري وان استبعادها دون تبرير قانوني يجعل قضاءها على غير اساس عرضة للنقض.

حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت أن الإنذار الموجه للمطلوب في النقض في إطار ظهير 55/5/24 غير مرتب لآثاره وقضت ببطلانه لعللة أن الطاعن باعته لم يرفقه بما يثبت صفته الجديدة من خلف عام الى خلق خاص في العلاقة الكرائية، ولم يدل بما يثبت إشعار المكتري بحوالة الحق في الكراء له طبقا للفصل 195 من ق ل ع والحال أن الأمر لا يتعلق بحوالة الحق، وإنما بالخلف العام وهي الصفة التي كانت ثابتة للطاعن بعد انتقال الحق له الى جانب باقي الورثة من الموروث طبقا لمقتضيات الفصل 228 من ق ل ع، ثم صفة الخلف الخاص الثابتة له بعد انتقال نصيب باقي الورثة اليه بمقتضى عقد الهبة المحرر بتاريخ 07/4/26 فانتمت بذلك الحقوق المترتبة عن عقد الكراء الى الطاعن صاحب المصلحة والصفة بشكل قانوني ومباشر، ولا يتطلب الأمر أي تبليغ خلافا لما اعتمدهت المحكمة في قرارها إذ أن إدلاءه بعقد الهبة أثناء مسطرة المنازعة يضيف عليه الصفة في بعث الإنذار دون حاجة الى اعلام المكتري بانتقال ملكية العقار اليه، وان اعتماد المحكمة القواعد المقررة في حوالة الحقوق الواردة في الفصل المشار إليه أعلاه يجعل قرارها فاقدًا للأساس القانوني، ومن جهة ثانية ان الطاعن تمسك بكون السومة الكرائية ثم رفعها باتفاق الطرفين إلى 350 درهم كان يؤديها المطلوب في النقض بمقتضى تواصل من المدة السابقة للمدة المطلوبة، واستدل بجداول الوصولات التي تتضمن السومة المذكورة، وأن المحكمة اعتبرت أن تلك الجداول ليست وسيلة لإثبات دون أن تتناول بالمناقشة ما وقع التعماء به أمامها من كون التعامل بين الطرفين كان مباشرة وبمقتضى تواصل الأمر الذي لم ينازع بشأنه المطلوب في النقض خاصة أن

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرته.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، أثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.