

Bail commercial - Vente de l'immeuble - L'acquéreur, ayant cause particulier, a qualité pour donner congé sans avoir à notifier la vente au preneur selon les formes de la cession de créance (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53047	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 129/2
Date de décision 20150219	N° de dossier 2014/2/3/802	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble loué, Validité du congé, Rejet, Qualité à agir, Production de pièces en appel, Procédure d'appel, Nouveau propriétaire, Notification, Effet dévolutif, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Cession de créance, Bail commercial, Ayant cause particulier	
Base légale		Source	

Résumé en français

L'acquéreur d'un immeuble loué, en sa qualité d'ayant cause particulier du bailleur, lui est substitué dans tous les droits et obligations résultant du contrat de bail. En conséquence, une cour d'appel retient à bon droit que ce nouveau propriétaire a qualité pour délivrer un congé au preneur, sans être tenu de procéder à une notification de la vente selon les formalités prévues pour la cession de créance par l'article 195 du dahir des obligations et des contrats. Par ailleurs, l'effet dévolutif de l'appel autorisant les parties à présenter en cause d'appel les moyens et pièces qu'elles n'avaient pas soumis au premier juge, ne viole pas le principe du double degré de juridiction la cour d'appel qui statue au vu de documents produits pour la première fois devant elle.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من أوراق الملف والقرار المطعون فيه عدد 14/140 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/1/9 في الملف رقم 13/1834 ادعاء الطاعنة خديجة (ش.) أنها تكري من السادة ادريس (غ.)، وعمر (غ.) وأمين (غ.)، وعبد الوافي (غ.) وعبد المجيد (غ.) وسعيد (غ.) وفاطمة (غ.) وهشومة (ع.) وراضية (غ.) المحل المبين بالمقال بعقد عرفي مؤرخ في 04/4/14 وقد توصلت من شركة (3Z. ع.) بإنذار في إطار ظهير 55/5/24 من أجل الإفراغ لعلة الهدم وإعادة البناء وسلكت مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه وهي تنازع من خلال مقالها الحالي في الإنذار طالبة الحكم أساسا بطلانه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري واحتياطيا جدا الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة الطالبة مبلغ 27720 درهم قيمة كراء ثلاث سنوات مقابل الإفراغ والاشهاد لها برغبتها في الرجوع الى الأماكن بعد إعادة البناء، وتقدمت المدعى عليها بمقال مضاد ، ملتزمة الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وبإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى وانتهت القضية بصور حكم بطلان الإنذار استأنفته أصليا المكزية وتقدمت المكزية باستئناف فرعي ، وبعد انتهاء المناقشة قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب الأصلي الرامي الى بطلان الإنذار، وبعدم قبول طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 12/3/28 وإفراغ المستأنف عليها المكزية من المحل الكائن (...) مقابل أداء المستأنفة أصليا لفوائدها تعويضا قدره 27720 درهما قيمة كراء ثلاث سنوات وببقاء المكزية في مكترها لحين الشروع في الهدم وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق قاعدة مسطرية أضرت بحقوق الأطراف، حرمان الطاعنة من درجة من درجات التقاضي وخرق حقوق الدفاع ذلك أن المطلوبة في النقض بوثائقها رفقة المقال الاستئنافي وهو ما يجعل القرار باطلا وغير مؤسس .

لكن حيث أن المحكمة ردت الدفع المثار في الوسيلة بناء على ملاحظتها عن صواب ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية باعتبارها محكمة موضوع ويبقى الحق للأطراف في الإدلاء بحججهم التي لم يتمكنوا من الإدلاء بها في المرحلة الابتدائية، وأن إدلاء المطلوبة في النقض رفقة مقالها الاستئنافي بالوثائق المعززة لادعائها يكون مقبولا ومن حق محكمة الاستئناف التصدي للموضوع والبت في النازلة دون أن يعد ذلك منها تفويتا لدرجة من درجات التقاضي وهي بنهجها ذلك تكون قد بنت قرارها على أساس قانوني وكان ما استدلت به الطاعنة غير جدير بالاعتبار .

ويعيب القرار في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات المادة 195 من ق ل ع. ذلك أن الطاعنة تمسكت بكون المطلوبة في النقض لم يسبق لها أن أشعرتها بحلولها محل المكزين السابقين في العلاقة الكرائية التي تربطهم بالطاعنة وهو ما رده محكمة الاستئناف التجارية بعلة <> وخلافا لهذا التعليل فإن حوالة الحق لا تكون منتجة لأي أثر تجاه الغير إلا بتبليغها له تبليغا رسميا وبقبوله لها في محرر ثابت التاريخ مما يجعل القرار مخالفا لمقتضيات المادة المشار إليها عرضة للنقض.

لكن لما كان الثابت للمحكمة أن ملكية المطلوبة في النقض للعقار ثابتة بمقتضى شهادة الملكية المدلى بها، وأن وصل الكراء المؤرخ في 2011/8/29 حامل لاسم الطاعنة ولاسم المكزية لها باعثة الإنذار اعتبرت عن صواب أن صفة المطلوبة في النقض في توجيه الإنذار ثابتة بما ذكر وأن استبعادها للدفع بمقتضيات المادة 195 من ق ل ع كان مؤسسا مادام أن الأمر لا يتعلق بحوالة الحق، وإنما بالخلف الخاص وبانتقال الحق في الكراء والحقوق المترتبة عن عقد الكراء الى صاحبة المصلحة والصفة فيه بشكل قانوني ومباشر ولا يتطلب الامر أي تبليغ وفق القواعد المقررة في المادة المحتج بها في الوسيلة بل إنه بمجرد عقد الشراء تنتقل صفة المكزي الى المشتري باعتباره خلفا خاصا الأمر الذي يجعل الوسيلة على غير أساس .

ويُعيب القرار في الوصيلتين الثالثة والرابعة بخرق المادتين 6 و 33 من ظهير 55/5/24 بدعوى أن الإنذار المبلغ للطاعنة بتاريخ 12/3/28 وان كان قد تضمن واقعة الإفراغ للهدم وإعادة البناء إلا أنه لم يمه العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وجعلها مسترسلة والمحكمة لم تجب عن هذا الدفع، ومن جهة أخرى إن الإنذار حدد للطاعنة أجلا يقل عن ستة أشهر لإفراغ المحل والحال أن المادة السادسة من ظ 55 قد ألزمتها بمنحها أجلا كاملا والمحكمة اعتبرت ان الإنذار قد تضمن مهلة ستة أشهر وهو ما يعتبر غير مؤسس .

تضمنها الإنذار موضوع الدعوى والذي نص صراحة على منح الطاعنة أجل ستة أشهر لتبتدئ من يوم توصلها بالإشعار لإفراغ المحل

فكان ما بالوسيلة خلاف الواقع.

وتعييب الطاعنة القرار في الوسيلة الخامسة بخرق المادة السادسة من ظهير 5/5/24 والمواد 37 و 38 و 39 من ق م م بدعوى أن المطلوبة في النقض لم تدل بشهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الإنذار بالإفراغ والمستوفية لشروط المواد المشار إليها وأن محكمة الاستئناف لم تجب عن هذا الدفع فعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن حيث ان عدم جواب محكمة الاستئناف على الدفع الذي تناولته الوسيلة غير مؤثر مادام الثابت من خلال وثائق الملف خاصة محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي خالد (ع.) الذي تضمن جميع البيانات المقررة قانونا والمتعلقة ببيان توصل المعنية بالأمر شخصيا بالإنذار وتاريخه وهو 2012/3/28 وكذلك الجهة التي قامت بالتبليغ والمحكمة لا تكون ملزمة بالجواب الا على الدفع المنتجة في الدعوى الأمر الذي يجعل الوسيلة المستدل بها غير مرتكزة على أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.