

Bail d'habitation : Le locataire n'est pas en demeure à l'égard du nouveau propriétaire faute de notification de la cession de créance (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 16789	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3876
Date de décision 11/11/2008	N° de dossier 2052/1/6/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés نقض وإبطال, Action en paiement, Bail d'habitation, Cassation, Cession de créance, Changement de propriétaire, Créance de loyers, Défaut de paiement, Demeure, Mise en demeure, Action en éviction, إفراغ, إنذار بالأداء, Notification de la cession au débiteur, انتقال الملكية, تبليغ الحوالة, حالة المطل, حوالة الحق, صفة التقاضي, كراء, Opposabilité de la cession, Absence de base légale	
Base légale Article(s) : 195 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source العدد المزدوج 13 و 14 : مجلة المناهج القانونية : Revue	

Résumé en français

La demeure du locataire, condition de l'éviction pour défaut de paiement, ne peut être retenue pour des loyers dus au bailleur initial lorsque la cession de cette créance au nouveau propriétaire n'a pas été notifiée au débiteur.

La Cour suprême casse en conséquence l'arrêt d'appel qui avait validé l'éviction en retenant que le locataire aurait dû payer l'intégralité des sommes réclamées par le nouveau bailleur, y compris celles antérieures à son acquisition.

En jugeant ainsi sans vérifier si la notification de la cession de créance, requise par l'article 195 du Dahir des Obligations et des Contrats et seule à même de rendre le locataire débiteur du nouveau propriétaire, avait été effectuée, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale.

Résumé en arabe

لا يسري عقد البيع في مواجهة المكتري للعقار المبيع إلا بعد تبليغه به طبقا للفصل 195 من ق ا ع .

Texte intégral

القرار عدد 3876، الصادر في 11 نوفمبر 2008، ملف مدني عدد 2052/1/6/2007

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 8/01/2005 قدم احمد زوجي مقالا إلى المحكمة الابتدائية بانفا الدار البيضاء عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه محمد اجبار محل سكني المشار إليه بعنوانه بوجيبة شهرية قدرها 110 درهم امتنع من أدائها منذ أوائل سنة 1996 إلى 31/12/2004 رغم إنذاره وتوصله بتاريخ 7/12/2004 طالبا لذلك الحكم عليه بأدائه له مبلغ 6132 درهم المتبقي من كراء المدة المذكورة بعد أن أدى مبلغ 5638 لدفاعه وتعويضا عن المثل مبلغه 300 درهم وإفراغه من العين المكراة معززا مقاله بنسخة الإنذار ومحضر تبليغه وشهادة من المحافظ العقارية. وأجاب المدعى عليه بأن المدعي لم يدل بما يفيد تملكه للعين المكراة قبل سنة 2000 وبأن كراء المدة من سنة 1996 إلى 23/9/2000 عديم الأساس وأنه توصل بالإنذار بتاريخ 7/12/2004 وأدى الكراء بتاريخ 20/12/2004 بخصوص المدة من 24/9/2000 غالى غاية 13/12/2004 داخل الأجل المحدد في الإنذار وأن كراء المدة السابقة عن 23/9/2000 لا صفة للمدعي في المطالبة بها وأدلى تعزيزا لذلك بقرار استئنافي رقم 3056 بتاريخ 6/7/2003 في الملف عدد 429/2/2004.

قضى برفض طلب الإفراغ، وبتاريخ 13/10/2005 أصدرت المحكمة المذكورة حكما رقم 4454 في الملف عدد 300/22/2005 على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 1100 درهم وجيبة كراء المدة من 7/12/1999 إلى 24/9/2000 بسومة كرائية قدرها 110 درهم ومبلغ 100 درهم عن المثل وإفراغ المدعى عليه من العين المكراة وبتقادم الوجيبة الكرائية من سنة 1996 إلى 7/12/1999 إلى 7/12/1999. استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه في الوسيلة الثالثة بعد الارتكاز على أساس قانوني ذلك أنه بعد توصله بالإنذار بتاريخ 7/12/2004 بادر إلى عرض مبلغ 5638 درهم على دفاع المطلوب مقابل وصل مؤرخ في 20/12/2004 كراء المدة من 24/9/2000 إلى 31/12/2004 وأوضح في رسالة لدفاع المطلوب أن موكله ليست له الصفة في المطالبة بوجيبة كراء المدة السابقة لتاريخ شرائه الذي هو 23/9/2000 وبالتالي يكون الأداء داخل الأجل المضروب له في الإنذار وأن عدم أداء الكراء عن المدة من 7/12/1999 إلى 23/9/2000 راجع إلى المنازعة في صفة المطلوب الذي لم يعلم بتملكه للعين المكراة له إلا بتاريخ 23/09/2000 وأنه لا يوجد بالملف المطلوب الذي لم يعلم بتملكه للعين المكراة له إلا بتاريخ 23/09/2000 وأنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحوالة، مما ينفي عنه المثل لأن الطاعن كان يؤدي الكراء لوكيل الملك السابق حتى 31/10/2002.

حيث صرح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاؤه بأن « المثل يعد قائما خاصة وأن المكتري كان عليه بعد توصله بالإنذار أن يبادر إلى أداء جميع المستحققات المطالب بها ويبقى للجهة المختصة كلمة الفصل لتحديد مدى أحقية موجه الإنذار في ذلك من عدمه » في حين أن المكتري ملزم بأداء الكراء للمكري وأنه لا يستفاد من وثائق الملف تبليغ الحوالة للطاعن طبقا للفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود وذلك حتى يكون ملزما بأداء الكراء للمحال له وأن القرار المطعون فيه لما رتب على عدم الأداء حالة المثل دون أن يبين ما إذا كان الطاعن بلغ بالحوالة أم لا فهو لم يجعل لما قضى به من إفراغ الطاعن مع التعويض عن المطلب أساسا، مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.
لهذه الأسباب :

وبصرف النظر عن الوسائل الباقية المستدل بها على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون، وتحميل المطلوب الصائر.

كما قرر إثبات قراره بسجلات المحكمة المذكورة اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبهد صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت
الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين احمد بلبكري مقررا ومحمد مخلص وميمون
حاجي والمصطفى لزرق أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.
الرئيس المستشار المقرر الكاتب.