

CA,Casablanca,23/02/1993,545

Identification			
Ref 20598	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 545
Date de décision 19930223	N° de dossier 635/92	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Validité, Poursuite du bail, Cession, Bail professionnel, Avocat	
Base légale Article(s) : 668, 18 -		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 104	

Résumé en français

La cession du droit au bail d'un local où s'exerce une activité professionnelle, est un droit patrimonial faisant partie l'actif successoral . Si le locataire a le droit de céder le droit au bail professionnel ce droit se transmet à ses héritiers. L'article 18 du dahir du 25/12/1980 n'interdit pas la cession de bail en l'absence de changement d'activité professionnel.

Résumé en arabe

إن حق تفويت الكراء من الحقوق المالية وهي تدخل ضمن شركة الهالك، وحيث كان للمكتري الأصلي للمحل قبل وفاته حق بيع كراء المحل الذي يشغله في مهنته المحاماة ولورثته من بعده أن يستعملوا حقهم العام في البيع بصفتهم ورثة طبقا للفصل 668 من ق.م.ل. ان الشرط المشار اليه في الفصل 18 من ظهير 80/12/25 شرط صحة وليس شرط قبول وبالتالي فان استمرار المشتري في القيام بممارسة نفس المهنة يعطي الحق للورثة في بيع حق الكراء لتوفرهم على الصفة بمجرد الوفاة .

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء/ الغرفة المدنية قرار رقم 545 بتاريخ 23/02/1993 – ملف مدني عدد 635/92 باسم جلالة الملك حيث

تتلخص الوقائع في أن الشركة المدنية العقارية ميركور تقدمت بمقال مؤدى عنه بتاريخ 90/3/14 تعرض فيه بأنها تملك عمارة وقد اكرت منها موروث المدعى عليهم المرحوم الأستاذ احمد ابن القاضي شقة لمزاولة مهنته المحاماة ولم يكن من بين الورثة من يستفيد قانونيا من تجديد عقد الكراء في حالة وفاة المكري في ممارسة مهنة المحاماة في الشقة، وانه على هذا الاساس وجهت المدعية لورثة المرحوم د/ بن القاضي انذارا بالإخلاء على اعتبار ان عقد الكراء الذي كان يربطها بالمرحوم اصبح مفسوخا بقوة القانون وان المدعى عليهم توصلوا بالإنذار غير القضائي بتاريخ 28/11/89 تحت عدد 278/89، لذا التمس المدعية المصادقة على هذا الإنذار وبالتالي الحكم بإفراغ المدعى عليه تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، ابتداء من تبليغهم الحكم وتحميل المدعى عليهم الصائر. وحيث أجاب المدعى عليهم بان المحل موضوع التراجع سبق للمرحوم الأستاذ بن القاضي أن حل محل الأستاذ كونزاليس المحامي سابق البيضا في الشقة لياشر مهنة المحاماة إلى أن توفي بتاريخ 1988/2/11 وان زوجة المرحوم بعد إذن صريح من السيد القاضي في شؤون القاصرين بعثت إلى المدعية برسالة مضمونة تشعرها بان المحل تتخلى عنه لفائدة الأستاذ طبيح عبد الكبير ليمارس مهنة المحاماة وان المدعية رفضت ذلك وقامت العارضة بتحرير عقد تتخلى بموجبه 8 عن المحل لفائدة الأستاذ طبيح فاصدر القاضي الابتدائي الحكم المطعون فيه فاستأنفته المدعية مصرحة ضمن أوجه استئنافها أن الإطار القانوني الوحيد للنازلة هو الفقرة الثانية من الفصل 18 من ظهير 80/12/25 والذي جاء فيه : يستمر مفعول العقد بالنسبة للاماكن المعدة للاستعمال المهني لفائدة الزوج أو أصوله أو فروعهم بشرط أن يستمروا في ممارسة المهنة التي كانت الأماكن المكراة معدة لها، ولهذا فان المشرع وضع نظاما خاصا بانتقال حق كراء المحلات المعدة للاستعمال المهني بسبب الوفاة ذلك أن المشرع لم يتحدث عن انتقال حق الكراء للورثة بصفة عامة مهما كانت درجة قربتهم بالمكري المتوفى بل حكم ذلك على الزوج او الاصول او الفروع، كما انه اشترط صراحة استمرار هؤلاء في ممارسة نفس المهنة في المحل ولم ياذن بتفويت حق كراء المحلات المعدة للاستعمال المهني الا من طرف المكري نفسه وقيد حياته. اما بعد وفاته فلا ينتقل حق الكراء لأي احد من الورثة سوى زوجه أو أصوله أو فروعهم شريطة أن يكونوا مؤهلين لمواصلة ممارسة نفس المهنة في المحل وبالتالي فان الكراء يصبح مفسوخا بقوة القانون، وبما مقتضيات الفصل 18 خاصة وتقدم على القانون العام الذي هو قانون الالتزامات والعقود وبما ان حق الكراء لم ينتقل إليهم وأصبح العقد مفسوخا بقوة القانون فان عقد التفويت الذي أبرموه مع الأستاذ طبيح عبد الكبير باطل وغير ذي موضوع ولا يمكن أن تواجه به المستأنفة، كما أن الحكم المستأنف منعدم التعليل لعدم رده على وسائل المستأنفة المبنية على نصوص قانونية ومن تم التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإخلاء والمبلغ للسيدة غزل بواقي لطيفة بتاريخ 28/11/89 تحت عدد 278/89 أصالة عن نفسها ونيابة عن حاجرهما والحكم بإفراغ المستأنف عليهم في شخصهم وأمتعتهم وكل من يقوم مقامهم من الشقة الكائنة بالطابق الخامس من العمارة الواقعة 50 زنقة بوانكاري بالدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تبليغهم الحكم، وأدلى بنسخة حكم مستأنف وطى التبليغ. حيث أجاب المستأنف عليهم بمذكرة مفادها أن ما ذهبت إليه المستأنفة غير مبني على أي أساس سواء من حيث شرعية تفويت كراء المحلات المهنية أو من حيث أحقية الورثة بصفة خاصة في تفويت كراء تلك المحلات، فيما يتعلق بشرعية تفويت المحلات المهنية فان الفصل 19 من القانون 6.79 والمتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكري للاماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني والمامور بتنفيذه بظهير 25 دجنبر 1980 والذي جاء للحد من القاعدة المبدئية التي تسمح للمكري بالقيام بالكراء من تحت اليد او التخلي عن عقد الكراء للغير، هذه القاعدة المبدئية المنصوص عليها في الفصل 668 من ظهير الالتزامات والعقود الذي يعتبر أن الأصل هو حق المكري في التخلي عن الكراء ما دام هذا النص جاء عاما ليشمل بالسواء عقود الكراء المتعلقة بالسكن وتلك المتعلقة بالاستعمال المهني، وانه إذا كان الفصل 19 لا يمنع حسبا ورد صراحة في نصه، سوى التخلي عن كراء المحلات المعدة للسكنى فانه لا يوجد في غيره من القانون ولا في ظهير الالتزامات والعقود أي نص يمنع التخلي عن كراء المحلات المهنية وهذا ما انتهى اليه السيد محمد اكرام في كتابه " التحقيق على نصوص قانون اكرية الاماكن المعدة للسكن او للاستعمال المهني" في الفقرة الثانية من الصفحة 146. كما انه يتجلى من الفصل 19 عندما أتى ليمنع إمكانية التخلي عن الكراء حصر هذا المنع فقط في المحلات المعدة للسكنى واستثنى منه المحلات المعدة للمهنة وأبقاها مشمولة بمقتضيات الفصل 668 من ظهير الالتزامات والعقود الذي يعطي الحق للمكري في التخلي عن المحل المكري هو ناتج عن رغبة صريحة للمشرع. وحول أحقية الورثة بصفة خاصة في تفويت كراء المحلات المهنية، فان المستأنفة لم تعد تنازع في شرعية تفويت كراء المحلات المهنية، إلا أنها ذهبت إلى القول بان الورثة ليس لهم مباشرة نفس الحق الذي ورثوه طبقا للفصل 217 من مدونة الأحوال الشخصية بدعوى أن الفصل 18 من قانون الاكرية يحصر استمرار عقد الكراء في

المحلات المهنية في الزوج وأصوله وفروعه وهو ما انتهت المستأنفة إلى الرضوخ إليه والرامي إلى مشروعية تفويت كراء المحلات المهنية وهو ما أكدته القضاء في الحكم الصادر بتاريخ 24/4/1990 الملف المدني عدد 4465/88 والذي قضى برفض طلب الإفراغ بناء على مشروعية تفويت المحلات المهنية، وأن حق تفويت الكراء يعتبر حقا من الحقوق المالية، وأن هذه الحقوق تدخل في تركة الهالك وذلك تطبيقا للفصل 217 من مدونة الأحوال الشخصية وأنه لا يوجد أي نص قانوني يستثنى الحق في تفويت كراء المحلات المهنية من التركة كما ذهب المستأنفة إلى ذلك، وأن المستأنفة خلطت بين الاستمرار في البقاء في المحل المهني، وهي الوضعية المنظمة بمقتضى الفصل 18 من قانون الاكزية تحت رقم: 635/92/2288. ص : 4. والمتعلق بالزوج أو الأصول أو الفروع اذا كانوا يمارسون نفس المهنة، وبين الحق العام في التفويت، ذلك الحق الذي كان يملكه الهالك وانتقل إلى ورثته وفقا لأحكام الفصل 217 من مدونة الأحوال الشخصية ولهم بالتالي كامل الصلاحية للتصرف فيه مثل جميع التصرفات التي كان للهالك الحق فيها، وأن المستأنفة لا يمكنها أن تنازع في كون المرحوم الأستاذ احمد بن القاضي كأن له قيد حياته حقان هما الاستمرار في الاستعمال الشخصي للمحل المكسب له كمحل مهني وحق تفويت كراء ذلك المحل لمحام آخر وأن هذين الحقين معا انتقلا لورثته ونظرا لكون المشرع أكد على تحويل الحق الاول والمتعلق بالاستمرار في استعمال المحل من لدن الزوج أو الأصول أو الفروع بشرط ان يمارسوا فيه شخصيا المحاماة ونظرا لأنه لا احد من بين هؤلاء كان مؤهلا لممارسة هذه المهنة، فلأنه يبقى لهم على الأقل الحق الثاني والذي يكمن في تفويت كراء المحل لأحد الأشخاص الممارسين لتلك المهنة، الشيء الذي قاموا به بعد إذن السيد قاضي القاصرين وموافقته وبعد تبليغ النيابة العامة بذلك، مما أيدته هذه الأخيرة في ملتسمها المدلى به في المرحلة الابتدائية. وأنه بعد إقرار المستأنفة بحق ومشروعية تفويت الحق في الكراء المتعلق بالمحلات المهنية فإنه لم يعد هناك مجال لمناقشة إمكانية ممارسة نفس الحق من طرف ورثته لا سيما لشخص يمارس ذات المهنة، وأنه حتى على اعتبار أن المشرع قد حصر من يكون لهم الحق في استعمال المحل المعد لممارسة مهنة معينة في الزوج والأصول والفروع فإن التفويت لم يقع إلا من جانب الزوجة ومحارها وذلك حتى لا يحرم هؤلاء الورثة بصفة خاصة من حق ورثته شرعا طبقا للفصل 217 من مدونة الأحوال الشخصية التي تعد أحكامها من النظام العام ومن تم فإنه يتعين الإقرار بان الاستثناء لا يرتكز على أسس صحيحة وبالتالي الحكم برده مع تحميل المستأنفة كامل الصائر. وحيث أجابت المستأنفة بمذكرة بجلسة 92/9/29 توضح فيها بأحقية مكثري محل مهني في التخلي عن الكراء خصوصا اذا قام بذلك قيد حياته ولشخص اخر يمارس نفس المهنة، وكذلك اذا توفي وانتقل حق الكراء إلى زوجه أو أصوله أو فروعه على اعتبار أنهم واصلوا ممارسة نفس المهنة الشيء الذي يجعلهم بدورهم محقين في التخلي عن الكراء، إلا انه في هذه النازلة فإن حق الكراء لم ينتقل إلى زوج وفروع المرحوم الأستاذ بن القاضي لعدم توفر الشروط المنصوص عليها في الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 وهو نص صريح وقد جاء فيه أن الكراء يستمر مفعوله النسبة للاماكن المعدة للاستعمال المهني لفائدة الزوج أو أصوله أو فروعه بشرط أن يستمروا في ممارسة المهنة التي كانت الأماكن المكراة معدة لها، والواضح انه إذا لم يستمر الزوج أو الفروع أو الأصول في ممارسة نفس المهنة فإن حق الكراء لا ينتقل إليهم ويكون بذلك الكراء قد انفسخ بقوة القانون مع وفاة المكثري الأصلي وإما أحقية الورثة في تفويت الكراء عن القانون فهو تحليل بعيد عن المنطق والقانون، لان المستأنف عليهم يعتبرون انفسهم مستفيدين من انتقال حق الكراء بصفتهم ورثة، والحالة ان الفصل 18 لم يتحدث أبدا عن الورثة ولم يستعمل كلمة " ورثة"، بل خص بحق الاستفادة من انتقال حق الكراء اشخاصا معينين على سبيل الحصر وهو الزوج أو الفروع أو الأصول وان المشرع لم يقصد ابدا الورثة بمفهوم مقتضيات مدونة الاحوال الشخصية بدليل انه لم يستعمل كلمة "ورثة" وأنه نص على الاستفادة من انتقال الكراء ستخص فئة واحدة من ذوي الحق " الاحتماليين عندما استعمل عبارة الزوج أو أصوله أو فروعه، على اعتبار انه من شبه المستحيل ان يكون كل هؤلاء مؤهلين لممارسة نفس مهنة المكثري المتوفى، لهذا فلا مجال للقول بان حق كراء محل معد لاستعمال مهني ينتقل الى "الورثة" ويسقط تلقائيا ضمن عناصر التركة، مادام انتقاله منظم بنص خاص يقدم بالضرورة على جميع المقتضيات القانونية العامة، ولهذا فان كان المستأنف عليهم إن كان يتوفر فيهم شرطا القرابة بصفتهم زوجا وفروعا، فإنه لا يتوفر فيهم الشرط الثاني وهو قدرتهم على الاستمرار في ممارسة مهنة المحاماة بالمحل، وان مع انتهاء هذا الشرط الأكبر فإن الكراء لم ينتقل إليهم وأصبح تبعا لذلك مفسوخا بقوة القانون، وان تفويت الكراء المبرم من طرفهم لفائدة الاستاذ عبد الكبير طبيح كان غير ذي موضوع لأنهم كانوا ولا زالوا لم يكتسبوا صفة مكثرين، إذ من البديهي انه لا يمكن للمرء أن يتصرف في شيء ليس في ملكه، وان أطروحة المستأنف عليهم لا تركز على أي أساس لأنها تنطلق من اعتبار حق الكراء ينتقل إلى عموم الورثة والحقيقة خلاف ذلك ومن تم فإنه يتعين الحكم وفق المقال الاستثنائي. وحيث عقب المستأنف بمذكرة في جلسة 92/12/15 يوضحون فيها تمسكهم بكافة العناصر المثارة من طرفهم ضمن

المذكرة الجوابية السابقة. حيث تم تبليغ الملف للنياية العامة التي أدرجت ملتمسها بتاريخ 92/12/21 تلتبس فيه تأييد الحكم المستأنف. وحيث تم إدراج الملف جاهزا لجلسة 93/1/12 فادخل للمداولة للنطق بالحكم لجلسة 2/2/93 ومدد لجلسة 23/2/93. ملف رقم : 635/992. محكمة الاستئناف: وحيث دفعت المستأنفة بان الحكم القاضي برفض طلب الإفراغ غير مبني على أساس ما دام أن حق الكراء بالنسبة للاماكن المعدة للاستعمال المهني لا ينتقل الا في حالة ممارسة الفروع أو الأصول نفس المهنة التي كان يقوم بها المكترى الأصلي في حالة الوفاة طبقا للفصل الثامن عشر من ظهير 80/12/25. وحيث أجاب المستأنف عليهم بان هناك إرادة واضحة للمشروع في عدم منع التخلي عن الكراء بالنسبة للاماكن المعد للاستعمال المهني في حالة ممارسة نفس المهنة من طرف الشخص الذي اشترى حق الكراء . وحيث تأكد من وقائع الدعوى كون المستأنف عليهم قاموا بتفويت حق كراء المحل المعد للاستعمال المهني كمكتب محاماة أثناء وفاة مورثهم وقد تم إنذار المالكة بهذا التفويت. وحيث إن حق تفويت الكراء من الحقوق المالية وهي تدخل ضمن شركة الهالك، وحيث كان للمكترى الأصلي للمحل قبل وفاته حق بيع كراء المحل الذي يشغله في مهنته المحاماة ولورثته من بعده أن يستعملوا حقهم العام في البيع بصفتهم ورثة طبقا للفصل 668 من ق.م.ل. وحيث ان الشرط المشار اليه في الفصل 18 من ظهير 80/12/25 شرط صحة وليس شرط قبول وبالتالي فان استمرار المشتري في القيام بممارسة نفس المهنة يعطي الحق للورثة في بيع حق الكراء لتوفرهم على الصفة بمجرد الوفاة وحيث يتعين اعتبار ذلك القول بصحة الحكم وبالتالي تأييده. لهذه الأسباب: ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا انتهائيا :شكلا: بقبول الاستئنافموضوعا: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميله الصائر. بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون ان تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.