

CCass,04/03/2009,353

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 19493 | Jurisdiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 353 |
| Date de décision 20090304 | N° de dossier 1151/3/2/2006 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Loyers, Baux | | Mots clés Qualité pour agir du cessionnaire, Loyers, Immeubles, Eviction, Défaut de paiement, Cession | |
| Base légale Article(s) : 255 - 692 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) | | Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | |

Résumé en français

Le propriétaire des murs dans lesquels est exploité un fonds de commerce peut céder la créance de loyer qu'il détient sur le preneur au cessionnaire. Les loyers cédés pour la période antérieure à la cession du fonds de commerce conservent leur nature locative, et justifient à défaut de paiement l'expulsion du locataire.

Résumé en arabe

يحق للمفوت للعقار الذي يستغل فيه محل تجاري من طرف الغير أن يتنازل لفائدة المفوت له عن الحقوق التي يمتلكها في مواجهة المكتري عند الفترة السالفة عند عقد التفويت.
إن المبالغ الكرائية التي حولها المحيل مفوت العقار إلى المفوت إليه عن المدة السابقة عن التفويت تحتفظ بطبيعتها الكرائية، وعدم أدائها موجب للإفراغ للتماطل بدون تعويض.

Texte intégral

قرار عدد: 353، بتاريخ: 4/3/2009، ملف تجاري عدد: 1151/3/2/2006

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في شأن الدفع الشكلي المثار من طرف المطلوب

حيث أثار المطلوب في النقض بمقتضى مذكرته الجوابية الدفع بعدم قبول طلب النقض شكلا لتقديمه ممن لا صفة له في التقاضي على أساس أن الطاعنة غيرت تسميتها من الشركة المدنية العقارية الصالحين إلى الشركة العقارية المصلحون وذلك بموجب مراسل موجهة إلى دفاعه.

لكن، حيث أن صفة الطاعنة في النقض مستمدة من كونها طرفا في القرار الاستثنائي المطلوب نقضه والدفع عديم الأساس. حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب قدم مقالا أمام المحكمة التجارية عرض فيه بأنه يكتري المحل الكائن بعنوانه من مالكة السابق بمشاهدة قدرها 170 درهما وأن الطاعنة التي أشرت العقار وأصبحت مالكة له منذ 23/10/2002 طالبت بأداء واجبات الكراء تحت طائلة الإفراغ وأنه تقدم بدعوى الصلح انتهت بفشله، وأنه عرض واجبات الكراء عن المدة من يناير 2002 إلى متم دجنبر 2002 والتي تمثل مدة تملك الطالبة للعقار فعرضها وأودعها بصندوق المحكمة بتاريخ 6/3/2003 مضيفا بأن نسخة الإنذار الموجه إليه والتي توصل بها جاءت مبتورة تنقصها صفحتان (2-3) وأنه لم يتسلم سوى الصفحة رقم 1 والتي تتضمن سرد الوقائع والصفحة 4 التي تتضمن نص الفصل 27 من ظهير 24/5/1955 وأن الطالبة لم تصبح مالكة إلا بداية شهر يناير 2002 ولا صفة لها في المطالبة بكراء المدة السابقة عن تاريخ تملكها إضافة إلى عرض واجبات الكراء الذي يدين بها على الطالبة التي رفضته وأودع بصندوق المحكمة ملتمسا بإبطال الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتقدير التعويض المستحق له عن فقدان أصله التجاري، وبعد جواب الطالبة وتقديم مقال مضاد بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المطلوب والحكم عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من يناير 1988 إلى شتنبر 2003 والتعويض أصدرت المحكمة حكما قضى برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بأداء المطلوب نصف واجبات الكراء عن المدة من 23/10/1997 إلى متم دجنبر 2001 وواجب الكراء عن المدة من 1/1/2002 إلى متم شتنبر 2003 والمصادقة على الإنذار وإفراغ المطلوب من محل النزاع استأنفه هذا الأخير وألغته محكمة الاستئناف جزئيا فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم من جديد بعدم قبوله وتأبيده في الباقي مع اعتبار أن المبالغ المودعة بصندوق المحكمة لفائدة الطالبة تدخل ضمن واجبات الكراء المحكوم بها والصائر مناصفة وهو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الأولى والفرع الثاني من الوسيلة الثانية من خرق قاعدتين قانونيتين واجبتي التطبيق (الفصلين 255 و692 من ق.ل.ع) وضعف التعليل وفساده الموازي لانعدامه ذلك أن المطلوب رغم توصله بالإنذار بتاريخ 23/10/2002 بأداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوما فإنه لم يقيم بإجراءات العرض العيني المنصوص عليها قانونا إلا بتاريخ 25/12/2002 حيث تقدم بمقال مختلف من أجل عرض عيني وإيداع وأن العون القضائي لم ينتقل لعرض المبلغ المزعوم على الطالبة إلا بتاريخ 21/1/2003 في الملف عدد 3317/2002 وبذلك لم يحترم الأجل المحدد له في الإنذار المذكور لإبراء ذمته ويكون مخلا بالتزامه التعاقدية وأن خرقه لمقتضيات الفصلين 664 و255 من ق.ل.ع يصبح فيحكم المتعاس والمتماطل في الوفاء بالواجبات المتخذة بذمته، كما أن الطالبة أدلت خلال مراحل الدعوى على أن المالك القديم تنازل عن نصف الواجبات الكرائية لفائدتها بمقتضى عقد التنازل المدلى به خلال المرحلة الابتدائية رفقة مذكراته الجوابية مع الطلب المضاد بجلسة 11/9/2003 وأنه يصبح من حق الطالبة بمقتضى عقد التنازل عن نصف الواجبات الكرائية المتخذة بذمة المطلوب موضوع الإنذار السابقة لتاريخ تملك الطالبة للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي ولا يمكن لمحكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه أن تلغي هذا المكتسب دون أن تستند على أي سند قانوني مما يعتبر مما بحق من الحقوق الثابتة والمشروعة وبذلك يكون القرار المذكور فاسد التعليل وناقصه الذي يوازي انعدامه ملتمسة نقض القرار.

حيث أنه من الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطاعنة تمسكت بمقتضى مذكرتها الجوابية مع المقال المضاد المدلى بهما ابتدائيا لجلسة 11/9/2003 وبمقتضى مذكرتها الجوابية في المرحلة الاستئنافية بتاريخ 18/10/2004 أن المالك السابق للعقار الموجود به المحل موضوع الدعوى مولى إدريس البوعناني تنازل لها عن نصف واجبات الكراء المستحقة له عن المدة

من يناير 1988 إلى تاريخ تملكها للمحل المذكور، وأن محكمة الاستئناف لما لم تناقش التنازل المذكور رغم لما لذلك من تأثير على محصلة النزاع واعتبرت المطلوب غير متماطل في الأداء وبالتالي ألغت الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار والإفراغ وتصدت وقضت بعدم قبولهما كما ورد في تعليلها « حيث أن الثابت من أوراق الملف ووثائقه أن المستأنف عليها طالبت المستأنف بواجبات الكراء عن المدة ما بين يناير 1988 و30/9/2001 والحال أنها لم تملك ذلك المحل إلا بتاريخ يناير 2002 وليس بملف النازلة ما يفيد أنها أشعرت المستأنف بتملكها له ولا بحوالة الحق التي أسست عليها طلب الكراء المتعلق بالمدة السابقة عن تاريخ تملكها للمحل الشيء الذي يجعله في حل من مطالبة المستأنف عليها بواجبات الكراء مادامت لم تشعره بصفتها المالكة » لم تجعل لما قضت به من أساس فجاء قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض فيما قضت به من إفراغ. وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه فيما قضى به بشأن الإفراغ وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: رئيس الغرفة عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين: خديجة البايين عضوا مقررا ومليكة بنديان ولطيفة ورضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهايم.