

CCass,04/03/2009,353

Identification			
Ref 19493	Juridiction 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 consevent 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 بطبعتها الكرائية، وعدم أدائها موجب للإفراج للتماطل بدون تعويض.

Texte intégral

قرار عدد: 353، بتاريخ: 4/3/2009، ملف تجاري عدد: 1151/3/2006 وبعد المداولة طبقاً للقانون. في شأن الدفع الشكلي المثار من طرف المطلوب حيث أثار المطلوب في النقض بمقتضى مذكرة الجواية الدفع بعدم قبول طلب النقض شكلاً 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 مستمدّة من كونها طرفاً في القرار الاستئنافي المطلوب نقضه والدفع عديم الأساس. حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب قدّم مقاولاً أمام المحكمة التجارية عرض فيه بأنه يكتري المحل الكائن بعنوانه من مالكه السابق بمشاهدة قدرها 170 درهماً وأن الطاعنة التي أشتريت العقار وأصبحت مالكة له منذ 23/10/2002 طالبته بأداء واجبات الكراء تحت طائلة الإفراغ وأنه تقدّم بدعوى الصلح انتهت بفشلها، وأنه عرض واجبات الكراء عن المدة من يناير 2002 إلى متم ديسمبر 2002 والتي تمثل مدة تملك الطالبة للعقار فعرضها وأودعها بصندوقي المحكمة بتاريخ 6/3/2003 مضيفاً بأن نسخة الإنذار الموجه إليه والتي توصل بها جاءت مبورة تنقصها صفحتان (2-3) وأنه لم يتسلّم سوى الصفحة رقم 1 والتي تتضمّن سرد الواقع والصفحة 4 التي تتضمّن 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 تملّكها إضافة إلى عرض واجبات الكراء الذي يدين بها على الطالبة التي رفضته وأودعه بصندوقي المحكمة ملتّماً بإطال الإنذار واحتياطيًا إجراء خبرة لتقدير التعويض المستحق له عن فقدان أصله التجاري، وبعد جواب الطالبة وتقدّيم مقاولاً بالصادقة على الإنذار وإفراغ المطلوب والحكم عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من يناير 1988 إلى سبتمبر 2003 والتعويض أصدرت المحكمة حكماً قضى برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بأداء المطلوب نصف واجبات الكراء عن المدة من 23/10/1997 إلى متم ديسمبر 2001 وواجب الكراء عن المدة من 1/1/2002 إلى متم سبتمبر 2003 والمصادقة على الإنذار وإفراغ المطلوب من محل النزاع استأنفه هذا الأخير وألغته محكمة الاستئناف جزئياً فيما قضى به من المصادقة على الإنذار والإفراغ والحكم من جديد بعدم قبوله وتأييده في الباقى مع اعتبار أن المبالغ المودعة بصندوقي 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 و 692 من ق.ل.ع) وضعف التعليل وفساده الموازي لانعدامه ذلك أن المطلوب رغم توصله بالإإنذار بتاريخ 23/10/2002 بأداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوماً فإنه لم يقم بإجراءات العرض العيني المنصوص عليها قانوناً إلا بتاريخ 25/12/2002 حيث تقدّم 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 و بذلك لم يحترم الأجل المحدد له في الإنذار المذكور لإبراء ذمته ويكون مخلاً بالتزامه التعاقدى وأن خرقه لمقتضيات الفصلين 664 و 255 من ق.ل.ع يصبح فيحكم المتخاصم والمتماطل في الوفاء بالواجبات المتخلّدة بذمته، كما أن الطالبة أدلت خلال مراحل الدعوى على أن المالك القائم تنازل عن نصف الواجبات الكرائية لفائدة لفائدتها بمقتضى عقد التنازل المدلّى به خلال المرحلة الابتدائية رفقة مذكرة الجواية مع الطلب المضاد بجلسة 11/9/2003 وأنه يصبح من حق الطالبة بمقتضى عقد التنازل عن نصف الواجبات الكرائية المتخلّدة بذمة المطلوب موضوع الإنذار السابقة لتاريخ تملك الطالبة للعقار الذي تتوارد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالى ولا يمكن لمحكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه أن تلغي هذا المكتسب دون أن تستند على أي سند قانوني مما يعتبر مما يتحقق من الحقوق الثابتة والمشروعة وبذلك يكون القرار المذكور فاسد التعليل وناظمه الذي يوازي انعدامه ملتمسة نقض القرار. حيث أنه من الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطاعنة تمسكت بمقتضى مذكرة الجواية مع المقال المضاد المدلّى بهما ابتدائياً لجلسة 11/9/2003 وبمقتضى مذكرة الجواية في المرحلة الاستئنافية بتاريخ 18/10/2004 أن المالك السابق للعقار الموجود به محل 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 ووثيقه أن المستأنف عليها طالبت المستأنف بواجبات الكراء عن المدة ما بين يناير 1988 و30/9/2001 والحال أنها لم تتملك ذلك المحل إلا بتاريخ يناير 2002 وليس بملف النازلة ما يفيد أنها أشعرت المستأنف بتملكها له ولا بحالة 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

fasd التعليل المنزلي انعدامه وعرضة للنقض فيما قضت به من إفراج. 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 الإفراج وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد ب الهيئة 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 العادلة بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: رئيس الغرفة عبد الرحمن مزور رئيسا والمستشارين: خديجة الباين عضوا مقررا ومليلة بنديان ولطيفة ورضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد احمد بلقيسية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.