

# Ccass,18/5/1992,1345

| Identification                                 |                                         |                                                                                                                                                                             |                               |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>19657                            | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat                                                                                                                                          | <b>N° de décision</b><br>1345 |
| <b>Date de décision</b><br>19920518            | <b>N° de dossier</b><br>1718/89         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt                                                                                                                                            | <b>Chambre</b><br>Civile      |
| Abstract                                       |                                         |                                                                                                                                                                             |                               |
| <b>Thème</b><br>Cession et Sous Location, Baux |                                         | <b>Mots clés</b><br>Préférence, Possession antérieure, Existence de deux locataires                                                                                         |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 228 -       |                                         | <b>Source</b><br>Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans,   Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire,   Année : 2007   Page : 49 |                               |

## Résumé en français

En cas de conflit entre deux baux, lorsque pour l'un des deux le locataire a une possession antérieure, celui-ci jouit de la préférence même si son contrat de bail a été conclu postérieurement, conformément aux dispositions de l'article 228 du DOC.

## Résumé en arabe

– في حالة التزام بين كراءين يكون أحدهما واضعا يده على العين المكراة فإن الأفضلية تكون لهذا الأخير حتى وإن كان لاحقا في التاريخ. – لما قضت المحكمة بإفراغ المكتري المعتمر للعين المكراة لفائدة المكتري صاحب الكراء السابق تاريخا تكون قد خرقت الفصل 228 من ق.ل.ع. وعرضت قرارها للنقض .

## Texte intégral

قرار رقم 1345 ، بتاريخ 18/05/1992 ، ملف رقم 1718/89 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، في شأن وسيلة النقض

الخامسة بناء على الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في القانون. حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه ومن بقية وثائق الملف أن زعيم أحمد والمختطف السلمي، تقدا أمام المحكمة الابتدائية بمراكش بمقال يعرضان فيه، أنه سبق لهما أن اكتريا من محمد بن الجيلالي بمقتضى عقد مؤرخ في 11/4/74 الدكان الكائن بطريق روض الزيتون الجديد والموالي لمدخل الوالي الصالح سيدي أحمد الكامل، ورفعوا دعوى ضد المكري المذكور لتمكينهما من الدكان المدعى فيه انتهت بالحكم على المكري بتمكينهما من الدكان، وأنه تبين أثناء مسطرة التنفيذ أن الدكان محتل من طرف المدعى عليه آيت مزور ومحمد، طالبين الحكم على المدعى عليه المذكور بالإفراغ، تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تقاعد فيه الإخلاء، ومرفقين مقالهما بعقد الكراء ونسخة من الحكم القاضي بالتمكين ونسخة من محضر محاولة التنفيذ. وبعد جواب المدعى عليه بأن المدعين يعترفان بأن أساس العلاقة القانونية هو العقد المؤرخ في 11/4/74 وأنه ليس طرفا في هذه العلاقة وأن الحكم القاضي بالتمكين المستدل به لا يسري عليه: لأنه قضى على محمد بن الجيلالي، وأنه ليس محمد بن الجيلالي، وأن الفصل 261 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن الالتزام بعمل يتحول عند عدم الوفاء إلى تعويض، وأن الحكم القاضي بالتمكين يدخل في إطار الالتزام بعمل ويحول عند عدم الوفاء إلى تعويض، وأنه يعتمر الدكان بمقتضى عقد كراء، ومنذ سنين وأسس فيه أصلا تجاريا معترفا به من صاحب الملك، ملتصقا عدم قبول الدعوى أصدرت المحكمة حكما قضت فيه على المدعى عليه آيت وزور ومحمد بإفراغه من الدكان الكائن بطريق روض الزيتون الجديد والموالي لمدخل الوالي الصالح سيدي أحمد الكامل هو ومن يقوم مقامه، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهما عن كل يوم يتأخر فيه عن التنفيذ، بعله أن دفع المدعى عليه بأن العقد العرفي المؤرخ في 11/4/74 والحكم الصادر في 23/11/1977 المدلى بها من طرف المدعين لا يسمحان بإفراغه لأنه يعتمر الدكان منذ سنين خلت وبمقتضى عقد كراء وأسس فيه أصلا تجاريا معترفا به من طرف صاحب الملك وأن المدعى عليه لم يثبت وجود العلاقة الكرائية التي يزعمها وكذا الأصل التجاري الذي يزعمه وبالتالي لم يثبت وجه مدخله للمحل موضوع النزاع مما يعتبر معه محتلا، دون سند الشيء الذي يكون معه دفعه غير مبني على أساس ويتعين على المحكمة الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه ... فاستأنف المحكوم عليه بانبا استئنافه على كونه لا يواجه بالحكم الذي استصدره المدعيان على محمد بن الجيلالي بتمكينهما من دكان كان قد تعاقد معهما على إكرائه لهما لكونه ليس طرفا فيه، ويكون حجيته قاصرة على أطرافه طبقا للفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه مادام المحكوم عليه لم يقد بتنفيذ التزامه القضائي، فإن الجزاء يدخل في إطار الباب الثالث من ظهير الالتزامات والعقود المتعلق بعدم تنفيذ الالتزامات وآثاره وخاصة منها مقتضيات الفصل 261 منه التي تنص على أن الالتزام بعمل يتحول عند عدم الوفاء إلى تعويض ... وعلى كونه يعتمر الدكان على وجه الكراء من مالكة السيد العلوي مولاي الحسن بن مولاي اليزيدي الذي أناب عنه قيمي محمد بن الجيلالي بسومة شهرية قدرها 200 درهم حسب العقد العرفي المؤرخ في 3 يوليوز 1975 وأنه يؤدي الكراء لصاحب الدكان وأسس فيه أصلا تجاريا وأنه لا علم له بعقد الكراء المبرم بين محمد بن الجيلالي والمستأنف عليهما، ولذلك فهو مكثر بصفة قانونية من صاحب الملك وهو غير محمد بن الجيلالي، مدليا بعقد مؤرخ في 3 يوليوز 1976 مصحح التوقيعات يتضمن اتفاق قيمي محمد بن الجيلالي بن أحمد، أصالة عن نفسه ونيابة عن السيد العلوي مولاي لحسن، من جهة وزعاق محمد، والجيلالي الحاج اليزيدي، وآيت أوزور ومحمد كشركاء من جهة ثانية على أن يقوم هؤلاء الشركاء الثلاثة ببناء ثمانية دكاكين، تسلم ثلاثة منها، بعد إتمام البناء، محمد بن الجيلالي المذكور وبخفض الشركاء بخمسة دكاكين على وجه الكراء، وببعد مؤرخ في 22 نونبر 1378 مصحح التوقيعات، تتضمن تنازل طالب مولاي عبدالرحمان وأجلالي الحاج اليزيدي عن جميع حقوقهما في الشركة وحقوقهما في كراء المتجر والزبناء وغير ذلك، وملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بعد التصدي، برفض دعوى المدعين. وبعد جواب المستأنف عليهما بأن ما علل به المستأنف استئنافه لا يتركز على أساس، ذلك أنهما أصبحا منذ أبريل سنة 1974 محقين في العين المدعى فيها، منذ أن أبرما عقد الكراء مع من له الحق بمقتضى القانون وأن القضاء أكد حقيتهما وبالتالي فليس من حق أي أحد ولورب الملك أن يعتمر تلك العين بدون موافقتهما، وأن مقتضيات الفصل 261 من قانون الالتزامات والعقود المحتج بها من طرف المستأنف حجة عليه لا له طالبين تأييد الحكم الابتدائي، أصدرت محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 16/3/89 قرارا تحت عدد 754 في القضية المدنية ذات العدد 3252/88 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، بعله أنه تبين للمحكمة أن المدعين أرفقا مقالهما بعقد كرائي مؤرخ في 11/4/74 ومصادق على توقيعات أطرافه من طرف السلطة المحلية يفيد أن المدعين اكتريا الدكان موضوع النزاع من طرف المسمى محمد بن الجيلالي، وأدليا بنسخة من حكم ابتدائي صادر بتاريخ 28/11/77 في الملف المدني عدد 9341/77 يقضي على محمد بن الجيلالي المذكور بأن يمكنهما من الدكان المتنازع فيه، في

حين أن الاتفاقية المعتمدة من طرف المستأنف لم تحرر إلا بتاريخ 3 يوليوز 76 وأن الوكالة المدلى بها لم تحرر إلا بتاريخ ما تقدم أن تلك الإجراءات لم تقع إلا بعد اكتراء المدعين للمحل المدعى فيه وبالتالي يعتبر الحكم المستأنف واقعا في محله، وهو المطلوب نقضه. وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور، بخرق مقتضيات الفصل 228 من ظهير الالتزامات والعقود، ذلك أن القرار المطعون فيه منح لعقد الكراء المؤرخ في 11/4/1974 والمبرم بين المطلوبين، ومحمد بن الجيلالي جميع إثارة القانونية في مواجهة الطالب، معتبرا أن عقد الكراء المحرر لفائدة هذا الأخير جاء بعد اكتراء المطلوبين للمحل المدعى فيه، وبالتالي يكون الحكم المستأنف واقعا في محله في حين أن العقد لا ينصرف أثره إلى الغير طبقا للفصل 228 المشار إليه لأن القاعدة الأساسية أن الغير لا يصبح دائنا طبقا للفصل 228 المشار إليه لأن أجنبي عنه وأنه لا تربطه بهما أية رابطة التزامية، الأمر الذي يكون معه القرار المطعون فيه قد خرق مقتضيات الفصل 228 المذكور. حقا، حيث يتجلى من القرار المطعون فيه، أن المحكمة عندما أيدت الحكم الابتدائي القاضي على الطالب بالإفراغ، اعتمدت أساسا - فيما اعتمدت عليه - على عقد الكراء المبرم بين المطلوبين من جهة والمكري لهما محمد بن الجيلالي من جهة أخرى بتاريخ 11/4/1974 لكونه سابقا على عقد كراء الطالب، في حين أن عقد الكراء لا ينشئ إلا التزامات شخصية في ذمة كل من طرفيه أي المكري والمكتري، ولايسري على غيرهما، وأن الطالب يعتمر المحل المطلوب إفراغه بمقتضى عقد كراء مبرم بينه وبين محمد بن الجيلالي الذي أكرى للمطوبين، ولا تربطه بهذين الأخيرين أية رابطة قانونية تنشئ لهما في جانبه التزامات إيجابية، وأنه لا عبء بمجرد كون كرائهما سابقا في التاريخ على كرائه، مادام قد اعتمر الدكان فيه بوصفه مكتريا هو الآخر، ومن نفس المكري. وعليه، فإن المحكمة عندما أصدرت قرارها على النحو، والحالة هذه لم تجعل لما قضت به أساسا صحيحا من القانون، ولم تحترم مقتضيات الفصل 228 المستدل به وتكون نتيجة لذلك قد عرضت قرارها للنقض. وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية بعد النقض على نفس المحكمة. لهذه الأسباب قضى بالنقض والإحالة. الرئيس:

الحطاب المحامي العام: السيد المعروف في الدفاع: ذ. المنبهي - ذ. الأديب

السيد بنعزوا المستشار المقرر: السيد