CCass,30/09/2009,1411

Identification			
Ref 19650	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1411
Date de décision 20090930	**N° de dossier** 1196/3/2/2007	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		**Mots clés** Tierce opposition formulée par la société, Subsistance du contrat initial, Second contrat de bail conclu, Paiement des loyers par l'ancien locataire, Location au représentant légal	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

La société peut formuler une tierce opposition à l'encontre de la décision ayant ordonné l'éviction à titre personnel de son représentant légal. La conclusion d'un nouveau contrat de bail alors que l'ancien bail est toujours en vigueur et que l'ancien locataire s'acquitte régulièrement des loyers le laisse subsister dés lors que sa résolution n'a pas été prononcée ou qu'il n'est pas éteint par une cause d'extinction des obligations.

Résumé en arabe

يحق للشركة أن تتعرض تعرض الغير الخارج عن الخصومة عن الحكم القاضي بإفراغ مسيرها القانوني بصفته الشخصية من العقار المكترى. إن إبرام عقد كراء جديد والحال أن عقد الكراء القديم مازال ساريا وثابتا بمقتضى عقد الكراء، واسترسال المكتري القديم في الأداء بصفته هاته يجعله ساري المفعول ما لم تقع معاينة فسخه أو إنهائه بإحدى الوسائل المقررة قانونا.

Texte intégral

قرار عدد: 1411، بتاريخ: 30/09/2009، ملف تجاري عدد: 1196/3/2/2007 و بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة شركة سارل بولهوت العقارية استصدرت عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/06/2005 تحت عدد 6198/2005 في الملف رقم 3899/2005 حكما قضى بإفراغ المطلوب حضوره جواد سعيد المطيري ومن يقوم مقامه من المحل الكائن برقم 413 شارع ابن تاشفين زاوية زنقة الوهراني الدار البيضاء بناء على العقد الذي يربطها بهذا الأخير والمحددة المدة المبتدئ من 01/01/2004 والمنتهي في 30/09/2004 تعرضت عليه الشركة الطالبة تعرض الغير الخارج عن الخصومة بمقتضى مقال مؤرخ في 25/11/2005 باعتبار أن عقد الكراء الذي يربطها بالمطلوبة يبتدئ في فاتح أبريل 2003 وينتهي في 31/12/2003 قابل للتجديد لمدة سنة ابتداء من فاتح يناير 2004 قابلة للتجديد الضمني وسنويا إلا إذا وجه أحد الطرفين إشعارا للآخر برغبته في إنهاء عقد الكراء ثلاثة أشهر قبل نهاية العقد، وأنها لم تتوصل بأي إشعار من المكرية في هذا الشأن، وأنها لا زالت تؤدي واجبات الكراء للمالكة بانتظام بواسطة شيكات ملتمسة قبول تعرضها وإلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية المتعرض عليه. وبعد جواب المطلوبة بكون عقد الكراء الذي كان يربطها بالطالبة قد تم فسخه بعد إنتهاء مدته في 31/12/2003 وأنها لم تتضرر من الحكم المتعرض عليه وأن عقد الكراء الذي كان يربطها بالمتعرضة (المكترية السابقة) مشروط بتقديم كفالة بنكية قبل شهر يناير 2004 الشيء الذي رفضته رغم إشعارها وأن أداء الكراء بواسطة شيكات باسمها لا يشكل استمرارا للعقد باعتبار أن المكتري جواد سعيد المطيري هو المسير للشركة الطاعنة. وحيث إنتهت القضية بصدور حكم بعدم قبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة أيدته محكمة الإستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه. في شأن الوسيلة الرابعة المتخذة من عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ذلك أن الطاعنة أثبتت بموجب العقد المؤرخ في 18/12/2003 صفتها ومصلحتها في الطعن عن طريق تعرض الغير الخارج عن الخصومة باعتبارها هي المكترية الحقيقية للمحل الكائن بشارع ابن تاشفين رقم 413 وباعتبار أن مقتضيات العقد المذكور لا زالت سارية المفعول بينها وبين الشركة المالكة " بولهوت " بدليل مقتضيات العقد المذكور التي تنص على التجديد الضمني والسنوي وخير دليل على تجديده هو استمرار أدائها لواجبات كراء المحل المذكور واستمرار توصل المكرية بهذه الواجبات حسب ماهو ثابت من وثائق الملف وما دام لم يتم أي إتفاق بين الطرفين على إنهاء العقد المذكور وما دام لم يصدر بشأنه أي حكم يقضي بفسخه وأن الحكم الإبتدائي والقرار الإستئنافي الذي قضى بتأييده عندما اعتبر صفة الطالبة ومصلحتها منتفية يكون تعليله غير مرتكز على أساس. حقا، حيث إن الطالبة تمسكت بمقتضى مقال تعرض الغير الخارج عن الخصومة بكون عقد الكراء المبتدئ في 18/02/2002 والمنتهي في 01/04/2003 قد استمر مفعوله بدليل استمرارها في أداء واجبات الكراء للمطلوبة ودعمت ما تمسكت به بمجموعة من الوثائق، كما تمسكت بعدم صدور أي حكم يقضي بفسخه، ومحكمة الإستئناف مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته "بأن المستأنفة لا تجادل في أنها توصلت من المستأنف عليها بإشعار بتاريخ 26/09/2003 أي قبل نهاية العقد من أجل أداء أقساط الكراء تحت طائلة فسخ العقد والإفراغ ومن أجل تقديم كفالة بنكية ضمانا لأداء واجب الكراء وأنه في حالة إدلائها بهذه الكفالة سوف تعتبر المحكمة بدون منذر للمحل، وأن المستأنفة لم تدل بما يثبت بأنها استجابت لمضمون الإشعار بتقديم كفالة بنكية ضمانا لأداء واجبات الكراء لتجديد عقد الكراء وأن إبرام عقد الكراء الجديد بتاريخ 01/01/2004 مع السيد جواد المطيري بصفته الشخصية، الذي هو المكتري القانوني لا يمكن أن يستفاد منه بهذه الصفة أي بصفته ممثلا للمستأنفة يسلم بانتهاء عقد الكراء معها ومع المستأنف عليها..." واستنتجت مما ذكر انعدام صفة الطالبة في تقديم الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة في القرار المشار إلى مراجعه أعلاه دون مناقشة ما أثير بشأن استمرارها في أداء واجبات الكراء ودون معاينة فسخ عقد الكراء الذي يربط الشركة الطالبة بالشركة المطلوبة وهي بنهجها لم تجعل لما قضت به من أساس فجاء قرارها غير مرتكز على أساس ويتعين نقضه. وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين تقتضيان إحالة االملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون./.لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مركبة من هيئة أخرى مع تحميل المطلوب في النقض الصائر.