

Le caractère Habous du bien loué ne permet pas au preneur de contester la qualité de son bailleur pour se soustraire au paiement du loyer (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53088	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 200/2
Date de décision 20150319	N° de dossier 2014/2/3/1348	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Défaut de motifs, Procédure Civile		Mots clés Tiers, Résiliation du bail, Rejet, Qualité à agir, Obligation du preneur, Non-paiement du loyer, Loyer, Jouissance paisible, Contestation du droit de propriété, Bien Habous, Bailleur, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour ordonner l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, retient que l'existence d'un contrat de bail liant les parties suffit à établir la qualité à agir du bailleur. Le preneur ne peut valablement se prévaloir d'une contestation sur la propriété du bien loué, et notamment de son caractère Habous, pour se soustraire à son obligation de paiement du loyer, dès lors que cette contestation par un tiers est sans incidence sur la relation contractuelle et que sa jouissance paisible des lieux n'a pas été troublée.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة قدمت بتاريخ 2012/7/24 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن الطالب يكتري منها الدكان الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 550 درهم امتنع عن أدائها مند شتنبر 2009 الى

تم اكتوبر 2011 رغم توصله بأنذار في اطار ظهير 1955/5/24، والتمست لذلك افرأغه ومن يقوم مقامه. وبعد الجواب قضت المحكمة وفق الطلب بحكم استأنفه الطالب وطعن بالزور الفرعي طبقا للفصل 89 من م ق م في عقد الكراء الذي يربطه بالمطلوبة وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين بخرق القانون وانعدام التعليل. ذلك أنه منذ البداية يؤكد أنه أبرم عقدا مع المطلوبة بعدما اشترى أصله التجاري من الغير وكان ضحية تدليس لأنها كانت تحتل المحل على أساس أنها مالكة رقبته وظل يؤدي واجبات الكراء بانتظام الا أنه خلال سنة 2010 توصل من نظارة الأوقاف بالجديدة بأنذار لأداء واجبات الكراء في اسم ورثة (ج). عن المدة من غشت 89 إلى 2010/5/10 حسب سومة 130 درهم شهريا وذلك في اطار ظهير 4 يوليوز 1913 وتأكد له أنه لا يمكن اكتساب الأصل التجاري على المحل وعليه توقف عن أداء الكراء للمطلوبة، وأن القرار المطعون فيه لم يجب على هذه الدفوع واعتبر أن القانون المطبق هو ظهير 1955/5/24 مستدلا بقرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 2010/2/18 في الملف عدد 2008/2/3/623 واعتبرت المحكمة كون المنازعة حول علاقة المطلوبة بالأوقاف منازعة غير مسموعة وركزت على العقد وجعلت نفسها مختصة بدلا من المحكمة العادية. كما أنها لم تتأكد من براءة ذمته من واجبات الكراء للأوقاف مضييفا بأنه أكد أن لا صفة للمطلوبة وأثبت ان منازعة بخصوص علاقة المستأنف عليها بالغير بشأن محل النزاع منازعة غير مسموعة لوجود عقد يربطها به وهو الذي تستمد منه الصفة في الادعاء. كما أنه يعتبر القانون الذي يحكم علاقتهما فضلا عن أن تلك المنازعة سبق أن أجاب عنها حكم أيد استئنافيا بقرار عدد 418 الذي قضى بردها» تكون قد أجابت عما أثاره الطاعن من دفوع بشأن صفة المطلوبة، ثم انه في غياب أدائه لواجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الانذار الذي توصل به وفي غياب مطالبة الطاعن من لدن نظارة الأوقاف بضرورة أداء كراء محل النزاع لها أو قيامه بهذا الأداء لها اعتبرته عن صواب متماطلا في الأداء خصوصا وأنه توصل بالانذار في اطار ظهير 1955/5/24 ولم يتقدم بدعوى الصلح اعتبارا لكون الأمر يتعلق بمحل تجاري فجاء القرار المطعون فيه غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومعللا تعليلا قانونيا وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعته الصائر.