

**Le preneur ne peut se prévaloir  
du défaut de propriété du  
bailleur pour se soustraire au  
paiement des loyers (Cass. com.  
2013)**

Identification			
<b>Ref</b> 52603	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 209/2
<b>Date de décision</b> 20130411	<b>N° de dossier</b> 2012/2/3/860	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Qualité du bailleur, Preuve de la relation locative, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Jouissance paisible, Droit réel, Droit personnel, Défaut de titre de propriété du bailleur, Bail de la chose d'autrui, Bail commercial, Aveu judiciaire	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Ayant constaté, d'une part, que la relation locative entre les parties était établie, notamment par l'aveu du preneur, et d'autre part, que le litige portait sur un droit personnel et non sur un droit réel, une cour d'appel en déduit exactement que le preneur, qui a joui des lieux loués, ne peut se prévaloir du défaut de titre de propriété du bailleur pour se soustraire à son obligation de paiement des loyers. Le bail de la chose d'autrui produit en effet ses pleins effets entre les parties tant que le preneur n'est pas évincé par le véritable propriétaire.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المطلوب تقدم بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه يستغل

محلا عبارة عن " كلسة مواد البناء " بمشاهدة قدرها 3000 درهم من المسمى قيد حياته ميلود (ح). بموجب عقد كراء. واستمر في أداء الكراء لورثته لغاية دجنبر 2000 الى أن اكتشف أن العقار في ملك الغير ومحفظ في اسم 39 شخصا. وان المطلوبين وجها اليه انذارا بتاريخ 13-11-2008 للمطالبة بأداء الكراء عن المدة من يوليوز 2006 الى متم شتنبر 2008. فسلك مسطرة الصلح وأنه ينازع في أسباب الانذار لأنه وجه ممن لا صفة له لعدم تملكه العقار المكترى و انه كان ضحية نصب واحتيال من الهالك المذكور و انه تقدم بشكاية من اجل النصب. و التمس الحكم ببطان الانذار المبلغ اليه. وأجاب المطلوبين بمقال مضد التمس فيه الحكم بالمصادقة على الانذار وافراغ الطالب من المحل المدعى فيه هو و من يقوم مقامه و بأدائه واجب الكراء عن المدة من 01-07-2008 الى 30-09-2008 و عن المدة اللاحقة من 01-10-2008. فقضت المحكمة التجارية برفض الطلب الاصلي و في الطلب المضاد بالمصادقة على الانذار المبلغ للطالب بتاريخ 13-11-2008 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل المدعى فيه و بأدائه للمطلوبين واجبات الكراء المحددة في مبلغ للطالب بتاريخ 13-11-2008 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل المدعى فيه و بأدائه للمطلوبين واجبات الكراء المحددة في مبلغ 138.000,00 درهم عن المدة من 01-07-2006 الى متم ابريل 2010... بحكم أيدته محكمة الاستئناف التجارية بعلة أساسية مفادها ان العلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة بالاعتراف الصريح الذي جاء على لسان الطاعن او من ناب عنه بجلسة البحث والذي افاد انه ظل يؤدي الكراء لمدةٍ تفوق 10 سنوات للمكري مورث المستأنف عليهم كما أن العلاقة الكرائية ثابتة ثبوتا قطعيا بمقتضى عقد الكراء الذي لازال قائما لحد الان ولم يتم فسخه ويبقى منتجا آثاره القانونية. علاوة على ذلك فالعلاقة الكرائية قائمة بمقتضى بما يفيد كون المالكين الاصليين طالبوه بواجب استغلال المحل او يدعون أداء الواجبات الكرائية لهم بدلا من المستأنف عليهم سيما وان المفروض ان يكون المالكون الحقيقيون هم المتضررون من حرمانهم من استغلال محلهم وهم الذين عليهم الظهور في هذه الدعاوى او مقاضاة المستأنف عليهم بالنصب و بإرجاع ما توصلوا به من واجبات كرائية غير مستحقة الأمر الغير وارد في نازلة الحال. وبما ان عقد الكراء لازال قائما لم يتم ابطاله أو فسخه ومادام المكتري ملزم بأداء الواجبات الكرائية مقابل انتفاعه من العين المكراة فان التذرع بعدم ملكية المحل المكترى له من طرف المستأنف عليهم غير منتج. و انه بالنسبة لطلب ايقاف البت هو الآخر غير مؤسس على اعتبار أن صدور القرار الاستئنافي الجنحي لن يكون له تأثير على الدعوى الحالية التي تستند الى عقد كراء لازال قائما بين الاطراف ولم يتم الطعن فيه باي طعن جدي. وهو القرار المطلوب نقضه.

- حيث يعيب الطالب القرار في الوسيلة الاولى بخرق مقتضيات الفصل 359 من ق م م و بعدم الارتكاز على أساس قانوني وبانعدام التعليل و بخرق الفصلين 1 و 3 من ق م م و في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصلين 440 و 971 من ق ل ع: ذلك انه ذهب الى القول بان (( العلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة بالاعتراف الصريح الذي جاء على لسان الطاعن أو من ناب عنه بجلسة البحث ... كما أن العلاقة الكرائية ثابتة ثبوتا قطعيا بمقتضى عقد الكراء علاوة على ذلك فالعلاقة الكرائية قائمة بمقتضى القرار الاستئنافي المستدل به و القاضي على الطاعن بأداء الواجبات الكرائية. وحيث لا جدال في أن موضوع الدعوى ينصب على حق شخصي هو العلاقة الكرائية وليس حق عيني .. )) وهو تعليل ناقص لأنه كرس ما ذهب اليه قاضي الدرجة الاولى بعدم مناقشة حجج الطالب مما يعد اخلافا بحق الدفاع بدا من شهادة الملكية للرسم العقاري الوارد في صورة عقد الكراء اي 9704 س وكذا شهادة الرسم العقاري 12/169774 حيث يقع العقار موضوع النزاع وعلى الخصوص الرسم الطبوغرافي للعقار ومحيطه وكان على محكمة الاستئناف عندما تمسك المطلوبان بملكيتهم للعين المكراة، وعندما اثار الطالب عدم وجود العقار من الناحية الواقعية وبانه تعرض للنصب أن يلزم المطلوبان بإثبات هذه الملكية. فقاعدة ليس من الضروري أن يكون المكري مالكا لا يمكن تطبيقها على النازلة سيما والطالب التمس استجلاء الحقيقة بالقيام بمعينة و بحث دقيق. و القرار لم يجب على دفوعات الطالب ولم يناقشها. كما ان القرار الاستئنافي الذي استندت اليه محكمة الاستئناف هو محل طعن بالنقض. ثم أن الطالب حينما اقر بالعلاقة الكرائية مع المطلوبين فانه تمسك بحقه في استرداد جميع الواجبات الكرائية التي تسلمها مورثهم و الوارثين وكذا مبلغ الضمانة. و ما دام المطلوبين تمسكوا بملكيتهم للعقار اسنادا الى صورة عقد الكراء فانه كان على المحكمة الاستئناف الأمر بإجراء بحث في النازلة أو اجراء خبرة عقارية سيما و الطالب أدلى بتقرير خبرة أكد من خلاله الخبير عدم وجود العين المكراة وهو تقرير لم الجنحي القاضي بالنصب لا تأثير له سيما وانه استند على نفس الوقائع والحجج خاصة و القاضي الجنحي علل حكمه بان المطلوبين لم يدلوا بما يثبت ملكيتهم العقار. ثم انهم تمسكوا بصورة عقد كراء لإثبات صفتهم كمكترين و مالكين للعقار رغم وجود منازعة جدية حول وجود العقار من عدمه استنادا لوثائق رسمية و الفصل 440 من ق ل ع صريح في سرد الوثائق التي يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء (هكذا ) و بان صورة الوثائق ليس لها أي حجية في الاثبات ،والمحكمة الاستئناف لم تعتد بهذا

الدفع ... كما أن المطلوبين وان أثبتا انهما من ورثة ميلود (ح). الا انهما لم يثبتا ملكيتهما للعين المكتراة او ثلاثة أرباعها كما يقضي الفصل 971 من ق ل ع وصفتهما بذلك منعدمة و القرار لم يطبق الفصلين المذكورين على النازلة تطبيقا سليما.

لكن، حيث أن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من وثائق الملف و مما راج امامها بجلسة البحث ، قيام العلاقة الكرائية بين الطرفين مستندة في ذلك ليس فقط على صورة عقد الكراء و انما بالأخص على إقرار الطالب بقيامها الذي لا ينتقص من قيمته الثبوتية دفع الطالب ان مرده هو استرداد جميع الواجبات الكرائية التي تسلمها الطرف المكري والحال أن دعواه تهدف فقط الى ابطال الانذار الذي وجه اليه فلم تخرق الفصل 440 المحتج به واستبعدت ضمينا حجج الطالب التي تروم اثبات عدم ملكية المطلوبين للعقار المكري ، فلم تكن بحاجة لمناقشتها و البحث في مدى ملكية المطلوبين للعقار المكري طالما أن موضوع الدعوى يتعلق بحق شخصي وليس عيني و دعوى الطالب تهدف اساسا الى ابطال الانذار بالأداء و الافراغ الذي توصل به في اطار ظهير 1955-5-24 وتبعاً لما تربطه بالمطلوبين من علاقة كرائية. ثم ان تمسك الطالب باندثار العقار المكري لا يستقيم ومنازعة في الانذار الذي توصل به و المطالبة بإبطاله لما ينم عن تمسكه بالمحل وبوضعه كمكثري ، فركزت قرارها وعلته بما يكفي لتبريره و ما أورده من " ان الطاعن لم يدل بما يفيد كون المالكين الأصليين طالبوه بواجب استغلال المحل او يدعون أداء الواجبات الكرائية لهم بدلا من المستأنف عليهم سيما و المفروض ان يكون المالكون الحقيقيون هم المتضررون من حرمانهم من استغلال محلهم ، هم الذين عليهم الظهور في هذه الدعاوى أو مقاضاة المستأنف عليهم بالنصب و بإرجاع ما توصلوا به من واجبات كرائية غير مستحقة الامر الغير وارد في نازلة الحال " تعتبر علة زائدة يستقيم القرار بدونها، كما ان مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع مقرر للمالكين على الشياخ عند المنازعة فيما بينهم و لمصلحتهم ولا مجال لتطبيقه على نازلة الحال فكان ما بالوسيلتين على غير أساس.

القرار المطعون فيه لم يطبق مقتضيات الفصل 115 من ق م م سيما وانه قضى بتأييد الحكم الابتدائي بما في ذلك الطلب المضاد الرامي الى المصادقة على الانذار بالأداء و الافراغ .دون استدعاء الورثة او تكليف المطلوب المحجوب (م). بإصلاح المسطرة.

لكن، حيث طبقاً للفصل 114 من ق م م ، فان وفاة احد الاطراف أو تغيير في أهليته لا تؤخر الحكم في الدعوى اذا كانت جاهزة. وفي النازلة الطالب يؤكد أنه تقدم بطلب مواصلة الدعوى لوفاة أحد خصومه بعدما تم حجز القضية للمداولة فلا مجال للتطبيق مقتضيات الفصل 115 من ق م م وهو ما انتهجه عن صواب القرار المطعون فيه وما بالوسيلة مردود.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.