

Propriétaire d'un local commercial par dévolution successorale : la mention de sa nouvelle qualité dans le congé délivré au preneur suffit à sa validité (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52739	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 597/2
Date de décision 20141016	N° de dossier 2012/2/3/1094	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validité, Sortie d'indivision, Notification, Indivision, Dévolution successorale, Congé, Changement de propriétaire, Cession de droit, Cassation, Bail commercial, Ayant cause universel	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour annuler le congé délivré au preneur, applique les dispositions de l'article 195 du Dahir des obligations et des contrats relatives à la notification de la cession de droit, alors que le bailleur était un co-indivisaire devenu propriétaire exclusif du bien loué par l'effet d'une dévolution successorale. En effet, une telle situation s'analyse en un cas de succession d'un ayant cause universel et non en une cession de droit, rendant suffisante l'information donnée au preneur dans l'acte de congé sur la nouvelle qualité du bailleur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه رقم 5051 الصادر بتاريخ 2011/12/01 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف عدد : 2009/53 ادعاء المطلوبة في النقض شركة (ن.) كونها توصلت من الطالب صالح (د.) بإنذار من أجل أداء الكراء ورفع

السومة الكرائية تقدمت بخصوصه بدعوى الصلح انتهت بالفشل ملتزمة بطلان الانذار . وتقدم المدعى عليه بدعوى مقابلة يلتمس من خلالها المصادقة على الانذار وافراغ المدعية . فقضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى الأصلية والحكم بافراغ المطلوبة بحكم استأنفته هذه الأخيرة فقضت محكمة الاستئناف بالغاء بعلة أساسية مفادها أن المكري - الطالب - لما وجه الانذار للمطلوبة لم يكن قد أشعرها بحوالة الحق طبقا للفصل 195 من ق ل ع بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

حيث انه من جملة ما يعيبه الطاعن على القرار في وسيلة النقض الأولى انعدام التعليل ونقصانه بسوء تطبيق الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود . ذلك أنه لم يكن وطيلة أطوار النزاع أجنبيا عن ملكية العقار موضوع الدعوى بل كان واحدا من المالكين على الشياح وبعد القسمة آل المحل اليه ، وأنه ليست هناك منازعة في صفته كمالك مستقل منذ 2005 وقد تحققت المحكمة من ذلك وأن الانذار بلغ المطلوبة سنة 2007 ولم يسبق لها أن نفت أنها على علم بوفاة موروث الطالب - مضيفا أن محكمة الاستئناف أساءت تطبيق الفصل 195 من ق ل ع خصوصا وأن الانذار الذي توصلت به المطلوبة أشير أن الطالب اصبح وحده يملك محل المكترى مع دعوتها للأداء فكان عليها أداء ما ترتب بذمتها في الآجال المحددة فكان القرار قد طبق الفصل المذكور في غير محله مقام انعدام التعليل ونقصانه .

حيث صح ما عابه الطالب على القرار ذلك أن الثابت من وثائق الملف كما كانت معروضة على قضاة الموضوع أنه كان يملك على الشياح مع باقي الورثة المحل موضوع الدعوى المكري.

الالتزامات والعقود التي تفرض أعلام المحال له للمدين بحوالة الحق ، وانما الأمر في نازل الحال يتعلق بحلول الخلف العام محل من خلفه في جميع حقوقه ولا يحتاج الى اعلام المكترى طالما ضمن بالانذار أنه المالك الوحيد للعقار وهو أمر كاف والمحكمة المطعون في قرارها لما قضت ببطان الانذار لعدم اشعار المطلوبة بحوالة الحق تكون قد أساءت تطبيق الفصل المحتج به وجعلت قرارها عرضة للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان احالة الدعوى على نفس المحكمة ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون وتحميل المطلوبة الصائر .