

**Qualité à agir de l'auteur d'un
congé : le juge est tenu
d'examiner les preuves du
transfert de propriété du bien
loué (Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52060	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 801
Date de décision 20110602	N° de dossier 2010/2/3/754	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Transfert de propriété, Résiliation du bail, Qualité pour agir, Preuve, Office du juge, Obligation de motivation, Défaut de qualité, Défaut de base légale, Congé, Certificat foncier, Cassation, Bail commercial, Acte de donation	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour rejeter le moyen tiré du défaut de qualité à agir de l'auteur d'un congé, retient qu'il n'est pas prouvé que le bien objet d'un transfert de propriété par donation est le même que le local loué, sans procéder à l'examen des documents versés aux débats, tel un certificat foncier mentionnant la même adresse que celle du local litigieux, ni ordonner une mesure d'instruction afin de vérifier la correspondance des biens.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن عبد الكريم (أ.) ومحمد (ب.)، قدما مقالا أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضا فيه أنهما توصلا بانذار من عبد السلام (ق.) يتضمن مطالبتهما بأداء الكراء تحت طائلة الافراغ، وأن السبب الذي بني عليه الانذار لا أساس له لأن السومة الحقيقية هي 380 درهم شهرياً وليس 528 كما جاء بالانذار، كما أن المدة غير حقيقية، والتمسا الأمر بإجراء

خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري وحفظ حقهما بعدها، ثم التمس في مقال اضافي الحكم ببطان الانذار، وبعد تقديم المدعى عليه لمقال مضاد يرمي الى فسخ العلاقة الكرائية وافراغ المكتريين من المحل لعدم استجابتهما لما تضمنه الانذار الموجه اليهما، وأدائهما الواجبات المتخلدة بدمتهما، قضت المحكمة التجارية بأداء (أ.) و(ب.) مبلغ 25080 درهم لفائدة المكري عن واجب كراء المدة من اكتوبر 2000 لمتم مارس 2006 حسب سومة قدرها 380 درهم شهريا وافراغهما ومن يقوم مقامهما أو باذنهما من المحل موضوع النزاع ورفض باقي الطلبات ورفض الطلب الأصلي ومقال الطعن في الانذار، بحكم استأنفه المحكوم عليهما استئنفا أصليا والمحكوم له استئنفا فرعيا فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بعلته ملخصها <>

حيث ان جملة ما ينعه الطاعنان على القرار في الفقرة الخامسة من الفرع الأول وكذا في الفرع الثاني من الوسيلة الأولى كونه فاسد التعليل، بدعوى ان الانذار وجه لهما من غير ذي صفة إذ أن عبد السلام (ق.) لم يعد مالكا للعقار وادوليا بشهادة المحافظة العقارية تفيد بأن المحل الكائن (...) مقيد بالمحافظة في اسمها (ق.) وندى (ق.)، وبالتالي لا مجال للقول بعدم اثبات ملكية المكتري للموهوب لهما، والعلته التي تم اعتمادها للرد على دفعهما والتمثلة في <> ، تعليل مخالف ومغاير للواقع مما يستوجب معه نقض القرار.

حقا حيث ان الثابت من معطيات ملف النازلة ان الطاعنين تمسكا في مرحلتي التقاضي كون موجه الانذار أصبح غير ذي صفة في توجيهه لهبته للعقار موضوع العلاقة لكل من أخيه محمد (ق.) وبناته ضحى (ق.) ومها (ق.) وندى (ق.) الذين اجروا قسمة في الشيء الموهوب لهم وخرجت مها (ق.) وندى (ق.) بالعقار، وسجل رسم القسمة بالرسم العقاري فأصبح على ملكيتهما، وادليا بعقد هبة وعقد قسمة وشهادة المحافظة تتعلق بالملك موضوع الرسم العقاري عدد R59663 والقرار لما رد الدفع المشار إليه أعلاه بعلته <> دون تقدير لما تم الإدلاء به، وخاصة شهادة المحافظة التي تشير الى نفس العنوان موجوع النزاع وإجراء بحث للتأكد من المطابقة من عدمها، تكون قد اعتمدت علة فاسدة، وبذلك يكون ما نعه الطاعنان وارد، مما يتعين معه نقض القرار.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر .