

**Qualité à agir du bailleur -
L'existence d'un contrat de bail
suffit à fonder l'action en
résiliation pour non-paiement
des loyers (Cass. civ. 2010)**

Identification			
Ref 17066	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1843
Date de décision 20100427	N° de dossier 308/1/6/2009	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Qualité à agir, Preuve de la propriété, Prescription quinquennale, Prescription, Non-paiement du loyer, Loyer, Indivision, Cassation partielle, Bailleur, Bail d'habitation, Action en paiement, Action en expulsion, Acte d'administration	
Base légale Article(s) : 390 - 391 - 971 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue de jurisprudence et de législation مجلة القضاء والقانون	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, appliquant la prescription quinquennale prévue par l'article 391 du Code des obligations et des contrats, déclare éteinte la partie de la dette de loyer échue plus de cinq ans avant l'action en paiement. En revanche, encourt la cassation l'arrêt qui, pour rejeter la demande en résiliation du bail et en expulsion pour défaut de paiement, retient que le bailleur n'a pas qualité à agir au motif qu'il n'a pas produit de certificat de propriété et que l'action relève des actes d'administration d'un bien indivis. Le contrat de bail suffit à lui seul à conférer au bailleur qualité pour agir en justice contre le preneur ou ses ayants droit en cas d'inexécution de leurs obligations contractuelles.

Résumé en arabe

كراء - تقادم - يمين (لا).
الحقوق الدورية و أكرية المباني تتقادم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط، و لا يحق توجيه اليمين لمن يحتج عليه بالتقادم.

عقد الكراء يغني عن شهادة الملك طالما أن النزاع لا يتعلق بالملك و إنما بالكراء المبرم بين الطرفين أو موروثهما.

Texte intégral

القرار عدد : 1843، المؤرخ في: 27/04/2010، الملف المدني عدد: 308/1/6/2009

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 4/03/2004 قدم محمد الشلاوي مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه أكرى لمورث المدعى عليهم محمد علمي المنزل المشار إليه بعنوانهم بسومة شهرية قدرها 150 درهم و أن المدعى عليهم تقاعسوا عن أدائها منذ أكتوبر 1994 إلى متم فبراير 2004 رغم إنذارهم و توصلهم بتاريخ 20/9/2001 طالبا لذلك الحكم عليهم بأدائهم له مبلغ 16950 كراء المدة المذكورة و مبلغ 400 درهم تعويضا عن المثل و إفراغهم من العين المكتراة معززا مقاله بنسخة من عقد الكراء و محضر استجواب، و لم يجب المدعى عليهم فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 4/11/04 حكمها رقم 753 في الملف عدد 16/141/2004 وفق المقال، استأنفه المحكوم عليهم و دفعوا بانعدام صفة المستأنف عليه، و أن الدين تقادم، معززين مقالهم بنسخة حكم و إرائة ووصل كراء في اسم ورثة الشلاوي و صورة يفيد أن زبيدة بنحساين هي المالكة للعين المكراة ووصلات أداء الضريبة في اسم زبيدة بنحساين و عبد الكريم بلافريج عن سنوات من 1983 إلى 2003. و بعد إجراء بحث ألغت محكمة الاستئناف المذكورة الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وجيبة الكراء عن المدة من أكتوبر 94 إلى متم غشت 1996 و من فسخ و إفراغ و حكمت بعد التصدي بعدم قبول طلبي الفسخ و الإفراغ ورفض طلب أداء كراء المدة المذكورة و تأييده في الباقي مع حصر المبلغ المستحق عن الكراء بخصوص المدة من 1/9/1996 إلى متم فبراير 2004 في مبلغ 13500 درهم، و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه بأربع وسائل.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق قاعدة قانونية جوهرية الفصل 18 من ظهير 25/12/1980 ذلك أنه رفض طلب فسخ عقد الكراء لعدم إدخال جميع الورثة مع أن المحضر الاستجوابي المنجز تحت عدد 6684 بتاريخ 22/10/2003 يؤكد أن المكري هو الطالب و أن الأشخاص المتواجدين بالمحل هم خديجة علمي مودني و عبد العزيز و إبراهيم، و الإنذار وجه في اسمهم و كذا مقال الدعوى. و بعد انصرام الأجل المحدد في الإنذار يصبح المطلوبون في النقض في حالة مطل الموجبة لفسخ العقد و بالتالي الحكم بالإفراغ، و يعيبه في الوسيلة الثانية بتناقض الحثيات ذلك أنه علل رفض طلب الفسخ و الإفراغ بأن الدعوى قدمت من غير صفة بينما ذهب إلى أحقية الطالب في استيفاء وجيبة الكراء و هو ما يشكل إقرار بوجود الصفة. و يعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق مقتضيات الفصل 390 من قانون الالتزامات و العقود ذلك أنه اعتبر جزء من كراء المدة المطالب بها تقادم و رغم أنه أثار مضمون مقتضيات الفصل 390 المذكور و كان على محكمة الاستئناف توجيه اليمين للمطلوبين وفقا للقانون كما أن الإشارة في القرار إلى لزوم الإدلاء بشهادة الملكية غير مرتكز على أساس لأن العلاقة الكرائية ثابتة بعقد مكتوب و محضر استجوابي و إقرار المستأنف عليهم في جلسة البحث بالعلاقة الكرائية و أنه لا مجال لأعمال مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود لن المحلات المعدة للسكنى يطبق عليها ظهير 25/12/1980 و ليس القواعد العامة. و يعيبه في الوسيلة الرابعة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه استند على حثيات ضعيفة و متناقضة مع المنطوق سواء فيما يتعلق بفسخ عقد الكراء أو التصريح بوجود التقادم في جزء من الوجيبة الكرائية.

لكن بخصوص تقادم الوجيبة الكرائية و عدم توجيه اليمين فإنه بمقتضى الفصل 391 من قانون الالتزامات و العقود الحقوق الدورية و أكرية المباني تقادم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط، و أن مقتضيات الفصل 390 من القانون المذكور لا تعطي الحق في توجيه اليمين لمن يحتج عليه بالتقادم المنصوص عليه في الفصل 391 و لذلك فإن القرار المطعون فيه

عندما علل قضاءه بخصوص كراء المدة التي لحقها التقادم بأن المستأنفين تمسكوا بتقادم كراء المدة من أكتوبر 1994 إلى غاية فبراير 2004 بمرور خمس سنوات المنصوص عليها في الفصل 391 من قانون الالتزامات و العقود مما يتعين نعه التصريح برفض كراء المدة الممتدة من أكتوبر 1994 إلى غاية غشت 1996 لتقادمها « فيكون رفض طلب الفسخ و الإفراغ بأن « دعوى الإخلاء تكريسا للفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود تعتبر من أعمال إدارة المال المشاع و التي يلزم لإقامتها موافقة أغلبية المالكين بنسبة ثلاثة أرباع و هو غير ثابت في نازلة الحال أمام غياب شهادة الملكية العقارية موضوع الكراء علما أن عقد الكراء لا يغني عن شهادة الملك لإثبات المالكين الحقيقيين للمحل، مما يكون معه طلب الإفراغ غير مقبول لتقديمه من غير صفة و يتعين التصريح بعدم قبوله « في حين أن الطالب أدلى بعقد الكراء الرابط بينه و بين موروث المطلوبين في النقض و بمحضر استجواب يفيد أن المطلوبين هم المتواجدون في المحل و أنهم توصلوا بالإنذار قصد أداء الكراء و لم يستجيبوا لمضمونه و أن عقد الكراء المبرم بين الطاعن و موروث المطلوبين، الأمر الذي كان معه القرار فاسد التعليل الموازي لانعدامه بخصوص رفض طلب الإفراغ من أجل المطل مما عرضه للنقض و الإبطال.

و حيث عن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب الفسخ و الإفراغ و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون ورفض الطلب فيما عداه و تحميل الطرفين الصائر مناصفة.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين، أحمد بلكري مقررا و محمد مخلص و ميمون حاجي و الطاهرة سليم أعضاء و بحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزو.