

**Qualité à agir du bailleur :
obligation pour le juge
d'ordonner une mesure
d'instruction face à une
contestatation sérieuse et des
preuves non concluantes (Cass.
com. 2006)**

Identification			
Ref 19369	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 686
Date de décision 27/06/2006	N° de dossier 568/3/2/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés نقض وإبطال, Congé avec refus de renouvellement, Défaut de qualité, Insuffisance de motivation, manque de base légale, Mesures d'instruction, Pouvoirs du juge, Preuve, Qualité à agir, Vente de l'immeuble loué, Cassation, أصل تجاري, إنذار بالإفراغ, الصفة في التقاضي, انعدام الصفة, بيع العقار, تغيير الأماكن المكراة, سبب خطير, كراء تجاري, نقصان التعليل, إجراءات التحقيق, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 11 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal Article(s) : 230 - 663 - 692 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Revue : رسالة المحاماة، العدد 28 N° : 28	

Résumé en français

La Cour Suprême censure l'arrêt d'une cour d'appel ayant retenu le défaut de qualité à agir d'un bailleur pour annuler un congé. La haute juridiction estime que les juges du fond ne pouvaient se fonder sur des documents jugés non concluants pour affirmer la perte du droit de propriété. Face à une contestation sérieuse, il leur incombait d'ordonner une mesure d'instruction pour établir la réalité des droits du bailleur, privant ainsi, à défaut, leur décision de toute base légale.

Résumé en arabe

ظهر 24 ماي 1955 – الصفة في توجيه الإنذار وعبء التحقق من الملكية

لا يمكن للمحكمة أن تستنتج انعدام صفة المكري في توجيه الإنذار بالإفراغ بناءً على مستندات غير حاسمة أو قاطعة. فعندما يدفع

المكتري يكون المكري قد فوت ملكية العين المؤجرة، وتكون الوثائق المدلى بها لا تثبت بشكل يقيني أن البيع يشمل المحل موضوع النزاع، ينشأ نزاع جدي حول صفة المكري.

في هذه الحالة، يتعين على قضاة الموضوع، قبل البت في صحة الإنذار، الأمر بإجراءات التحقيق اللازمة، كإجراء خبرة، للتأكد من حقيقة الوضع القانوني للعقار.

وبالتالي، فإن المحكمة التي ثبت في النزاع وترتب على تلك المستندات غير الكافية انعدام صفة موجه الإنذار، دون اللجوء إلى تحقيق إضافي، يكون قرارها مشوباً بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، مما يعرضه حتماً للنقض والإبطال.

Texte intégral

المجلس الأعلى / الغرفتان التجارية والمدنية، التاريخ 27/6/2006، القرار 686 – رقم الملف 568/3/2/2005

باسم جلالة الملك

إن الغرفة التجارية القسم الثاني والغرفة المدنية القسم الأول بالمجلس الأعلى.

في جلسته العلنية أصدر القرار الآتي نصه:

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 11/4/05 من طرف الطالبة أعلاه بواسطة نائبيها المذكورين الرامي إلى نقض القرار رقم 1 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 14/2/5 في الملف عدد 3/4/9.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 27/2/06 من طرف المطلوبة في النقض بواسطة نائبها المذكور الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 08/2/06 وتبليغه وبناء على قرار السيد الرئيس الأول للمجلس الأعلى عدد 20 وتاريخ 27/4/06 بإحالة ملف القضية على غرفتين، إضافة الغرفة المدنية القسم الأول إلى الغرفة التجارية القسم الثاني المعروضة عليها القضية.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 27/6/2006 وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وحضور الأستاذ عبد الرحيم (ب. ب.) عن الطرف الطالب والأستاذ محمد (س.) عن الطرف المطلوب.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور، وتقديم الملاحظات الشفوية من طرف كل من الأستاذين المذكورين والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يؤخذ من مستندات الملف ادعاء المطلوبة في النقض شركة (ش. ر. ب.) أنها تشغل على وجه الكراء المحل المعد للتجارة الكائن بالرباط وهو متجر مشهور معروف باسم (ك. ك.) وأنها توصلت من المدعى عليها المالكة (ش. ع. ب.) بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير

24/05/55 على أساس أنها هدمت الحيطان الفاصلة بين المتجرين، وقامت بتغييرات جوهرية أدت إلى إشراك المتاجر المكراة وأنها تقدمت بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وبما أن ما قامت به هو إشراك المتجر المدعى فيه بالمتجر الملازم له والذي تكتريه من نفس المدعى عليها باعتبار أن لهذه العمارة مدخلين الأول بشارع الحسن الثاني والآخر بزقة المامونية، وأن الهدف من كراء المتجر الثاني هو التوسع، وأن ذلك تم برضى وعلم المالكه التي لم تحرك ساكنا وتلتزم التصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتقويم التعويض المستحق من أجل اقتناء متجر مماثل وتحديد الضرر والخسارة التي سوف تلحقها من جراء فقدان أصلها التجاري وحفظ حقها في تقديم طلباتها بعد الخبرة.

وتقدمت المدعى عليها بمقال مضاد مفاده أن المكترية تقر بكونها قامت بهدم الحيطان الفاصلة بين المتجر موضوع النزاع ومتجر آخر تكتريه بصفة مستقلة وبمقتضى مستقل مما ألحق أضرارا بمجموع العقار، ملتزمة لذلك المصادقة على الإنذار وإفراغ المكترية هي ومن يقوم مقامها. وبعد صدور أمر تمهيدي بإجراء خبرة بتاريخ 98.11.9 أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة بتاريخ 11/10/1999 حكم رقم 383 من الملف عدد 593.97/8 قضت فيه بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المحل.

فاستأنفته والحكم التمهيدي المدعى عليها الشركة العقارية (ب.) وبعد إجراءاتها خبرة بواسطة الخبير زكي (ب.) أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها بإلغاء الحكمين المستأنفين والحكم بعد التصدي ببطلان الإنذار arndz الموجه للمطلوبة بتاريخ 12/06/97 وبرفض الطلب المضاد وذلك بمقتضى قرارها عدد 37 الصادر بتاريخ 01/04/2002 في الملف عدد 00.313/9.

فطعن المدعى عليها (ش. ع. ب.) بالنقض في هذا القرار وقضى المجلس الأعلى بنقضه في قراره عدد 828 الصادر بتاريخ 25/06/2003 الملف 484/3/1/2002 وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، بعله « أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ يونيو 88 يتضمن شرطا بإلزام المكترية بعدم إدخال أية تغييرات على المحل إلا بعد الحصول على إذن كتابي من المكري وأنه من الثابت لقضاة الموضوع أن المطلوبة قامت بإزالة الجدران الفاصلة بين المحل موضوع النزاع والمحل الملاصق له وعمدت إلى إشراك محلين تكتريهما من نفس الطاعنة لكل واحد منهما عقد كراء مستقل الأمر الذي يعد خرقا للفصل 230 ق ل ع كما أن إدخال تغييرات بدون إذن المالك يعد من الأعمال الخطيرة التي توجب الإفراغ طبقا للفصل 11 من ظهير 24/05/55 وأن المحكمة بقولها « إنه في حالة الاتفاق في العقد على عدم إحداث أي تغيير من طرف المكترية على العين المكراة إلا بإذن من المكري وأن الإخلال المكترية بهذا الالتزام لا يترتب عنه فسخ العلاقة الكرائية إلا إذا كان التغيير المحدث من شأنه أن يلحق ضررا بالعقار أو يضيف التزامات ترهق كاهل المالك وفقا لمفهوم الفصلين 663 و692 ق ل ع والفصل 11 من ظهير 24/05/55، تكون قد عللت قرارها تعليلًا فاسدا لأن التغييرات المحدثه من شأنها إرهاب كاهل الطاعنة عند رغبتها في استرجاع محلها بدفع تعويضات باهظة مقابل الإخلاء ».

وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها القاضي بإلغاء الحكم القطعي المستأنف فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم ببطلان الإنذار بالإخلاء المبلغ للطاعنة في 12/06/97 وبعدم قبول الطلب المضاد الرامي إلى إفراغ المحل الكائن بالرباط شكلا، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض حاليا من طرف المدعى عليها أعلاه في الوسيلة الثالثة بعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل ذلك أن شركة (ش. ر. ب.) أدلت بمذكرة بعد النقض من بين ما تضمنته أن المحل المكري يقع على الرسمين العقاريين 235 راء و467 راء وأن الرسم الأخير باعتة الطاعنة للمسمى (س. ب. ح.) ومن معه.

وأجابت الطاعنة بأن ما فوتته ل (ب. ح.) هو عبارة عن عمارة من عدة طوابق لا علاقة لها بمحل النزاع، إلا أن المحكمة لم تلتفت لجوابها واعتبرت أن جزءا من المحل قد وقع تفويته للغير وبذلك فإن الإنذار بالإفراغ حسب تعليلها لم يصدر عن المالكين معا وإنما صدر عن أحدهما وبذلك اعتبرت أن الأمر يتعلق بالصفة التي يمكن إثارتها في جميع مراحل التقاضي إلى آخر تعليل. وأن نسخة من عقد بيع العقار المذكور تؤكد موقف الطاعنة فهو يشير عند تحديد العقار المبيع أنه يتعلق بالعمارة الكائنة بشارع الحسن الثاني رقم ورقم بزقة المامونية ومحل النزاع يقع بزقة المامونية رقم وأن المستأنفة تؤدي لحد الآن مقابل الكراء بين يدي الطاعنة وأن القرار المطعون فيه استنتج من الوثائق المدلى بها من طرف المطلوبة أشياء غير صحيحة في الواقع فيكون سيء التعليل مما يعرض للنقض.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه اقتصر في تعليل قضائه بما ذكر تجاهها على أنه بالرجوع إلى الخريطة الطبوغرافية المرفقة بالمذكرة بعد النقض والتصميم المرفق بتقرير الخبير محمد (ص.) وشهادة الملكية مؤرخة في 23/02/04 وعقدة البيع التوثيقية المؤرخة في 17/05/94 يتبين أن محل النزاع الكائن بالرباط موضوع عقدة الكراء المؤرخة في 22/12/88 يوجد فعلا فوق الرسمين العقاريين 235/ر و 467/ر إلا أن الرسم الأخير لم يبق في ملك المكينة وإنما أصبح حسب شهادة المحافظة العقارية وعقدة البيع المشار إليهما في ملك المسمى (س. ب. ح.) ومن معه ».

في حين أن شهادة الملكية المؤرخة في 23/02/04 تفيد أن الملك ذي الرسم العقاري R/467 الكائن بالرباط مساحته 20 آر و 30 سنتييار المتكون من أرض بها بنايات هو في اسم (س. ب. ح.)، ولم تحدد هذه البنائيات ما إذا كانت تشمل المتجر موضوع النزاع، وأن الخريطة الطبوغرافية لئن كانت تتضمن الإشارة إلى الرسم العقاري 467ر وبجواره الرسم العقاري 235 ر فإنها لا توضح وجود التطابق الذي تهدف إليه المطلوبة لأنه لا يتضمن المتجر رقم 14 شارع المامونية، وتقرير الخبير محمد (ص.) والتصاميم المرفقة به إنما تطرقت إلى عقد الكراء وعقد تفويت الأصل التجاري ولم تتطرق للرسم العقاري 467 ر وهو ما ينتج عنه أن المحكمة أشارت إلى الوثائق المدلى بها من طرف المطلوبة رفقة مذكرتها بعد النقض واستخلصت منها أن محل النزاع يقع الجزء الكبير منه على الرسم العقاري 467 ر الذي أصبح في ملك (ب. ح.) دون التأكد من ذلك، باعتبار أن الأمر كان يقتضي القيام بإجراءات التحقيق اللازمة، وأنها عندما جازمت أن المتجر رقم 14 شارع المامونية يقع جزء كبير منه على الرسم العقاري 467 ر ورتبت على ذلك انعدام صفة باعثة الإنذار وبالتالي التصريح ببطلانه بالرغم مما ذكر أعلاه ودون التأكد مما تمسكت به الطاعنة من كون عقد البيع الذي يربط بينها وبين (س. ب. ح.) والمؤرخ في 17/05/94 ينصب على العمارة الكائنة ب وأن محل النزاع يقع بزقة المامونية رقم 14، يكون قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل الأخرى المستدل بها على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى وتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة والسيدات:

محمد العلامي رئيس الغرفة المدنية القسم الأول رئيسا.

وعبد الرحمان مزور رئيس الغرفة التجارية القسم الثاني عضوا.

وجميلة المدور عضوة مقرر.

ومليكة بنديان، ولطيفة رضا، وحليمة بن مالك، والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وزهرة المشرفي، وعلي الهلالي أعضاء.

وبمحضر المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.