Qualité de co-locataire : la délivrance de quittances de loyer au nom d’un tiers emporte sa reconnaissance par le bailleur (Cass. com. 2001)

Identification			
Ref 17537	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2239
Date de décision 14/11/2001	**N° de dossier** 413/3/1/99	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		**Mots clés** نقض, Défaut de base légale, Force probante, Intervention volontaire, Motivation viciée, Paiement du loyer., Preuve, Qualité de co-locataire, Quittance de loyer, Cassation, Relation locative, تجديد عقد الكراء, تدخل إرادي, تواصيل الكراء, صفة المكتري, علاقة كرائية, فساد التعليل, قرارات محكمة النقض, كراء تجاري, أداء الوجيبة الكرائية, Bail commercial	
Base légale		**Source** Revue : مجلة المرافعة | N° : 16	

Résumé en français

La quittance de loyer délivrée par le bailleur, qui mentionne un tiers aux côtés du preneur initial, vaut reconnaissance de la qualité de co-locataire et sa force probante ne peut être restreinte à un simple acquittement de la dette locative.

Saisie d'un pourvoi, la Cour suprême censure en ce sens l'arrêt d'une cour d'appel qui avait dénié la qualité de locataire à un intervenant volontaire. Les juges du fond avaient estimé que les quittances produites, bien que libellées à son nom, ne prouvaient que le règlement du loyer. La haute juridiction considère une telle motivation comme viciée, car l'acte de paiement du loyer, surtout lorsque la quittance comporte tous les éléments essentiels du contrat, est indissociable de l'existence d'une relation locative. En jugeant le contraire, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale.

Résumé en arabe

تواصيل الكراء المتضمنة لجميع البيانات المتعلقة بكراء المحل عنوانا وقيمة وتاريخا وأداء الوجيبة الكرائية دليل على قيام علاقة كرائية.

Texte intégral

القرار عدد: 2239، المؤرخ في: 14/11/2001، ملف تجاري عدد: 413 ـ 3 ـ 1 ـ 99

بتاريخ: 14/11/2001

إن الغرفة التجارية القسم الثاني

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين:

كوكاي الحسن بن الحسين، رقم 42 شارع محمد الخامس إنزكان.

النائب عنه الأستاذ سعيد بورحيم المحامي بأكادير، والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى – الطالب

وبين:

باكو الحسن، الساكن: بزنقة 409 رقم 28 حي الموظفين أكادير.

ورثة مادوري الحسين وهم:

أرملتاه: حليمة بنت ميلود ـ خديجة بنت محمد أصالة عن نفسها ونيابة عن بناتها القاصرات: مادوري جميلة ـ مادوري لبى ومادوري فاطمة الزهراء.

أبناؤه: مادوري عبد العزيز ـ مادوري عبد العاطي ـ مادوري الزهرة.

الكائنين بفندق الخليج زنقة علال بن عبد الله تالبرجت، أكادير.

المطلوبين

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 31/12/98 والمقال الإصلاحي من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه سعيد بورحيم والرامي إلى نقض القرار رقم 2737 الصادر بتاريخ 25/9/97 في الملف رقم 21/95 عن محكمة الاستئناف بأكادير.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 12/9/2001 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 14/11/2001.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة الحجاجي فاطمة لتقريرها والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد فايدي عبد الغني.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 25/9/97 في الملف عدد 21/95 تحت رقم 2737 أن المطلوبين ورثة مادوري الحسن تقدموا بمقال إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بأكادير من أجل تسجيل رغبتهم في تجديد عقد الكراء مع المطلوب باكو الحسن بعد توصلهم بإنذار من طرفه في إطار الفصل 27 من ظهير 24/5/1955 قصد رفع السومة من 3200 درهم إلى 12000 درهم شهريا وأثناء سريان المسطرة تقدم الطالب بمقال تدخل إداري في الدعوى يعرض فيه أنه يكتري المحل مع المطلوبين ويلتمس تجديد عقد الكراء على أساس السومة القديمة فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي بقبول مقال التدخل الإرادي واعتبار الطالب مكتريا مع باقي الورثة المطلوبين والحكم بتجديد عقد الكراء بسومة جديدة قدرها 5800 درهم شهريا لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 1/2/94 استأنفه المطلوبون فقضت محكمة الاستئناف بإبطال الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول تدخل السيد الحسن كوكاي واعتباره مكتريا وبعد التصدي الحكم بعدم قبول التدخل وتأييده في باقي ما قضى به مع الصائر مناصفة وهو القرار المطعون فيه.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى فساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه أدلى لإثبات صفته كمكتر بتواصيل صادرة عن المكري باكو الحسن تنص صراحة على أنها تواصيل كراء والمبلغ المذكور بها دفع من طرف الطالب والمطلوبين من قبل كراء فندق الخليج وأن القرار المطعون فيه استخلص في معرض تعليله أن تلك التواصيل وإن كانت سلمت للطالب فهي لا تحمل ما يفيد اعتباره مكتريا ولا يمكن تحميلها أكثر مما سلمت من أجله وهو إثبات التحلل من أداء دين الكراء والقرار حرف تلك التواصيل ووقع في التناقض لما نفى عن الطالب صفة المكتري ورغم ذلك اعتبر أن تلك التواصيل لا تثبت إلا براءة الذمة من الواجبات الكرائية مما يفيد أن القرار اعتمد تعليلا فاسدا بما يوازي انعدامه ويعرضه للنقض.

حقا فإن المحكمة لما اقتصرت في معرض تعليلها لعدم قبول طلب التدخل الإداري على أن « تواصيل الكراء وإن كانت سلمت لفائدة كوكاي الحسن وورثة المكري فهي لا تحمل ما يفيد اعتباره مكتريا ولا يمكن تحميلها أكثر مما سلمت من أجل وهو إثبات التحليل من أداء دين الكراء » والحال أنها تتضمن جميع البيانات المتعلقة بكراء المحل عنوانا وقيمة وتاريخا وأن أداء الوجيبة الكرائية لا يمكن إلا في نطاق علاقة كرائية قائمة تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا بما يوازي انعدامه ويستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإبطاله وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبث فيه من جديد وهي مشكلة من هيئة أخرى مع تحميل المطلوبين الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة للقرار 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:

السيد رئيس الغرفة أحمد بنكيران

والمستشارين: السادة فاطمة الحجاجي مقررة

وجميلة المدور وبوبكر بودي ومليكة بنديان أعضاء

وبمحضر المحامي العام السيد فايدي عبد الغني

وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.