CCass,07/09/2005,879

Identification			
Ref 19212	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 879
Date de décision 07/09/2005	**N° de dossier** 1039/3/2/2003	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** Plusieurs locataire, Local commercial, Commercial, Bail
Base légale	**Source** Revue : Décisions de la chambre commerciale de la Cour Suprême قرارات الغرفة التجارية

Résumé en français

Requête à l'encontre de l'un des locataires sans les autres.

Est cassé l'arrêt qui consacre l'expulsion d'un locataire du local commercial sans discuter le fait que le contrat a été conclu entre plusieurs locataires.

Résumé en arabe

دعوى في مواجهة أحد المكترين دون الباقين
يتعرض للنفض القرار الذي يقضي بإفراغ مكتر واحد من المحل التجاري من غير مناقشة ما أثير من كون عقد الكراء محرر في اسم مجموعة من المكترين.

Texte intégral

القرار رقم 879، الصادر بتاريخ 07/09/2005، في الملف التجاري رقم 1039/3/2/2003
باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 5 يونيو 2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ عبد الله المرنيسي المحامي بفاس والرامي إلى نقض القرار رقم 740/03 الصادر بتاريخ 25/03/03 في الملفين رقم 485/97 و 334/98 عن محكمة الاستئناف بفاس.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف المطلوبين بواسطة محاميهم الأستاذ عز العرب الايراري بتاريخ 31/03/04 الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 29/06/05 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في لجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 07/09/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة بنديان مليكة.

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

ولد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء الطاعن خوجة محمد أنه يملك نصف الأصل التجاري لاوطيل ومقهى الأطلس الكائنين بساحة علال الفاسي المدينة الجديدة بفاس والنصف الثاني في ملك المسمى ازداد أحمد وأن المدعى عليهم ورثة الحاج عبد القادر بنكيران وجهوا إلى المدعي إنذارا من أجل أداء واجب الفرق بين السومتين ابتداء من 02/10/82 إلى متم فبراير 92 تحت طائلة إفراغ المحل المكتري وأنه بعد صدور قرار بعدم نجاح الصلح تقدم بهذه الدعوى طالبا الحكم بإبطال الإنذار على أساس أن باعثي الإنذار كاملي الأهلية ولا يصح نيابة بعضهم عن البعض وكون الإنذار وجه إلى المدعي دون شريكه الذي يملك نصف الأصل التجاري. وأن صياغته مخالفة للفصل 27 من ظهير 24/05/55 ولأن القرار الاستئنافي الصادر بشأن الوجيبة الكرائية قد تم الطعن فيه بالنقض. وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم طلب مضاد التمسوا فيه الحكم بالمصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك بأداء المدعي لهم واجب الفرق بين السومتين عن المدة من 02/10/82 إلى متم أكتوبر 94 وجب في ذلك مبلغ 121075,00 درهم والحكم عليه بإفراغ الأوطيل والمقهى موضوع النزاع. وبعد الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول مقال إدخال الغير في الدعوى وفي الموضوع قضت برفض الطلب الأصلي واستجابت للطلب المضاد وبأداء المدعي خوجة محمد لورثة الحاج عبد القادر بنكيران المبلغ المطالب به وبالمصادقة على الإنذار وإفراغ المحل موضوع النزاع احمد المدخل في الدعوى، وبعد إجراء بحث وبعد وفاة المسمى ازداد أحمد تقدم المستأنف خوجة محمد بمقال رامي إلى موصلة الدعوى في اسم ورثة المتوفي المذكور وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعن على المحكمة في وسيلته السادسة عدم كفاية التعليل. ذلك أنه تمسك بعدم قبول الإنذار الموجه إليه بمفرده من أجل إفراغ المحل بأكمله لنه هو مالك فقط لنصف الأصل التجاري والنصف الآخر في ملك المدخل في الدعوى ازداد أحمد وورثته من بعده والطاعن أوضح للمحكمة بأن مالك العقار الحاج عبد القادر بنكيران كان قد اشترى العقار موضوع النزاع من الفرنسي شارل باستو وبعد وفاة الحاج عبد القادر بنكيران باع ابنه عمر أصالة عن نفسه ونيابة عن الورثة بمعية شريكه في الأصل التجاري عمر وسالمون الأصل التجاري للمقهى والفندق للمسمى محمد بن الحاج نافع وأدلى الطاعن بنسخة من هذا العقد وبمقتضى عقد مؤرخ في نونبر 69 باع محمد بن الحاج نافع الأصل التجاري لكل من الطاعن محمد خوجة بوجمعة نصيبه إلى الطاعن وأصبح الطاعن مسيرا حرا للنصف الثاني الذي يملكه الغير وقد تم الإدلاء بوصولات الكراء في اسم الشريكين المذكورين في جلسة 13/09/1995 وبتاريخ 24/05/75 باع دخو بوجمعة للحاج احمد ازداد نصف الأصل التجاري غير أن المحكمة اعتبرت الإنذار قانونيا دون أن تناقش العقود والمستندات المدلى بها ودون أن تتأكد من الإخلالات الشكلية والجوهرية التي مست الإنذار فجاء قرارها مشوبا بالنقض في التعليل مما نبغي معه نقضه.

حقا: حيث انه بالرجوع إلى محررات الطاعن سواء المدلى بها في المرحلة الابتدائية أو المرحلة الاستئنافية يتبين أنه أثار الدفع ببطلان الإنذار على أساس أنه وجه إليه بمفرده والحال أن الأصل التجاري المؤسس بالمحل المطلوب إفراغه يملكه الطاعن والمسمى ازداد أحمد مناصفة بينهما وأدلى الطاعن بمجموعة عقود لإثبات المراحل التي مر بها تقويت الأصل التجاري ولإثبات أنه مجرد مالك للنصف فقط وأن النصف الآخر في ملك الغير كما أدلى بمجموعة وصولات كرائية تحمل اسمه إلى جانب اسم الشريك السابق بن دحو بن وجعة الذي استمد منه ازداد حقه غير أن المحكمة صرحت بأن العلاقة الكرائية قائمة بين المطلوبين في النقض وبين الطاعن وبأن المسمى ازداد احمد أجنبي عن هذه العلاقة دون أن تناقش ما أدلى به الطاعن من عقود ووصولات كراء فجاء قرارها على هذا النحو ناقص

التعليل في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه.

وحيث انه احسن سير العدالة تقرير إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

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

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم 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 رئيس الغرفة السيد عبد الرحمن مزور والمستشارين السادة: بنديان مليكة مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا وبنمالك حليمة أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.