

**Bail commercial - Décès du preneur - Le congé pour démolition doit être signifié à tous les héritiers, le bailleur étant tenu de s'informer de leur identité (Cass. com. 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44186	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 283/2
<b>Date de décision</b> 20210527	<b>N° de dossier</b> 2019/2/3/1919	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Poursuite du bail, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Tierce opposition, Signification à tous les héritiers, Rejet, Poursuite du bail, Pluralité de locataires, Obligation de notification, Obligation de diligence du bailleur, Nullité de la procédure, Héritiers du preneur, Décès du preneur, Cotitulaires du bail, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Une cour d'appel retient à bon droit la nullité d'un congé pour démolition et reconstruction signifié à un seul des héritiers du preneur décédé. Il appartient en effet au bailleur, nouveau propriétaire des lieux, de s'assurer de l'identité de l'ensemble des héritiers, devenus cotitulaires du bail par l'effet de la succession, et de leur notifier individuellement le congé.

La circonstance que l'un des héritiers gérait seul le local et payait les loyers ne saurait dispenser le bailleur de cette diligence, dont l'omission vicie la procédure d'éviction.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/283، المؤرخ في 2021/05/27، ملف عدد 2019/2/3/1919

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/9/26 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ المختار (ب.) والرامي الى نقض القرار رقم 5327 الصادر بتاريخ 2018/11/15 في الملف عدد 2018/8232/4606 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الامر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/04/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/05/27.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة المذكورة أعلاه تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المدعى عليها نجاه (م.) تكتري منها الدكان المتواجد بالعقار الكائن بعين السبع الدار البيضاء ذي الرسم العقاري رقم 40100 بسومة شهرية قدرها 1000,00 درهم وأنها بعثت لها إنذارا من أجل إفراغ المحل المشار اليه بسبب رغبتها في الهدم وإعادة البناء غير أن المكترية لم تستجب للإنذار المذكور ملتزمة بالحكم المصادقة على الإنذار موضوع الطلب وإفراغ المدعى عليها من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية وبعد جواب المدعى عليها واستفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/11/13 حكمها عدد 10309 في الملف رقم 2018/8202/4972 القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2017/4/4 وبإفراغها من المحل موضوع الطلب مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات مع بقائها بالمحل الى حين الشروع في أشغال البناء والتوصل بالتعويض وهو الحكم الذي تعرضت عليه المسمأة خديجة (أ.) تعرض الغير الخارج عن الخصومة التي أوضحت في مقال تعرضها بأنها تعتبر أرملة الهالك عبد الله (م.) الذي يعتبر المحل التجاري موضوع الطلب من متروكه وأنها فوجئت بان المحل المذكور صدر بشأنه حكم بالإفراغ تمارس بشأنه إجراءات التنفيذ مما الحق بها ضررا يتمثل في حرمانها من مدخوله ونظرا لكونها لم يتم استدعائها أثناء سريان الدعوى التي صدر فيها الحكم المتعرض عليه ولم يتم إخبارها بحوالة الحق عملا بالفصل 195 من ق ل ع ولم يسبق لها أن توصلت بأي إنذار للإفراغ المحل عملا بمقتضيات المادتين 7 و25 من القانون رقم 16-49 كما أن رخصة الهدم المدلى بها بالملف انتهت صلاحيتها لمزور سنتين على تسليمها عملا بالمادتين 48 و49 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير وبذلك أصبحت لاغية بقوة القانون ولا يمكن الاعتداد بها للقول بإفراغها من المحل المدعى فيه ملتزمة بناء عليه إلغاء الحكم المتعرض عليه.

وأجابت المتعرض ضدها بأن المتعرضة ظلت مجهولة لديها طيلة المدة التي اقتنت خلالها العقار المبيع لها منذ سنة 2013 إلى أن تم صدور الحكم القاضي بالإفراغ والذي أصبح نهائيا وحائزا لقوة الشيء المقضي به وبعد أن قامت بإيداع مبلغ التعويض بكتابة الضبط لفائدة المحكوم عليها بالإفراغ ملتزمة بالحكم برفض الطلب. وبعد الانتهاء من مناقشة القضية واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بإلغاء الحكم المتعرض عليه والحكم من جديد برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمسمأة نجاه (م.) بتاريخ 2017/4/4 استأنفته المتعرض ضدها شركة (ت.) وبعد الانتهاء من مناقشة القضية واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم تراعى واقع الحال وظروف النازلة والقاعدة الفقهية التي مفادها أن الواقع لا يرتفع لأن الطالبة استصدرت لفائدتها الحكم المتعرض عليه في مواجهة المسماة نجاه (م.) التي كانت تزعم بأنها هي المسيرة الوحيدة للمحل المدعى فيه وقامت بإجراءات تنفيذه في مواجهة هذه الأخيرة وقامت بهدمه وشرعت في أشغال الحفر والبناء إلى أن فوجئت بدعوى بتعرض المستأنف عليها بعد القيام بكل ما ذكر وإن محكمة الاستئناف بتأييدها للحكم المستأنف لم تراعى ذلك خاصة وقد أصبح يستحيل استحالة مادية إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لان الحكم المتعرض عليه لا يتعلق بالإفراغ بل بالهدم وإعادة البناء في العقار المملوك لها، إضافة ان القانون 16-49 لا يتعلق بالإفراغ خول للمكتري الحق في الحصول على تعويض عن الإفراغ في مثل هذه الحالة يحتسب على أساس المقدار المعمول به وقت نزع اليد درءا لكل ضرر بحقوق ومصالح الأطراف في النزاع، مما يتعين معه نقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي تمسكت أمامها الطاعنة بأنها لم تعلم بوفاة المسمى عبد الله (م.) وأنها تعرف فقط المسماة نجاه (م.) لكونها كانت الوحيدة التي تتصرف في المحل ولم تعلمها هذه الأخيرة ببقية الورثة كما أنها بدأت في أشغال الحفر بالعقار المملوك لها وعملت على إيداع مبلغ التعويض المحكوم به ردت الدفع بتعليل جاء فيه: <> التعليل الذي اعتبرت فيه المحكمة عن صواب أن مسطرة الإفراغ التي أنجزت في غياب المطلوبة مع أنها تعتبر من ضمن ورثة المكتري الهالك قد أضرت بمصالحها فقبلت تعرض الغير الخارج عن الخصومة المقدم من طرفها وأجابت عما أثير من دفع بما يكفي لردّها باعتبار أن المكري إذا كان غير ملزم بالبحث عن أسماء الورثة فإن الطالبة لم توجه الإنذار إليهم حتى بصفتهم هذه وإنما اقتصر على المسماة نجاه (م.) التي تعتبر احد الورثة فقط وان اعتمار هذه الأخيرة للمحل وأداء الكراء من طرفها لا يبرر الاقتصار على توجيه الإنذار إليها وحدها وتقديم دعوى الإفراغ ضدها وإغفال باقي الورثة الذين أصبحوا بعد وفاة موروثهم طرفا في عقد الكراء مما تكون معه المحكمة قد عللت قرارها تعليلا كافيا وسليما والوسيلة بدون أثر ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/283, en date du 27/05/2021, dossier n° 2019/2/3/1919

Vu le pourvoi en cassation déposé le 26/09/2019 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Al Mokhtar (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5327 rendu le 15/11/2018 dans le dossier n° 2018/8232/4606 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 22/04/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 27/05/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur Monsieur Saïd Choukeib et l'audition des observations de l'avocat général Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse au pourvoi a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant que la défenderesse Najat (M.) loue auprès d'elle une boutique sise dans l'immeuble situé à Aïn Sebaâ, Casablanca, objet du titre foncier n° 40100, pour un loyer mensuel de 1.000,00 dirhams ; qu'elle lui a adressé une sommation de quitter les lieux pour motif de démolition et de reconstruction, mais que la locataire n'a pas déféré à ladite sommation ; elle a sollicité qu'il soit statué sur la validation de la sommation objet de la demande et l'expulsion de la défenderesse des lieux litigieux, sous peine d'une astreinte ; après réponse de la défenderesse et accomplissement des formalités de procédure, le Tribunal de commerce de Casablanca a rendu, le 13/11/2017, son jugement n° 10309 dans le dossier n° 2018/8202/4972, validant la sommation notifiée à la défenderesse le 04/04/2017 et ordonnant son expulsion des lieux objet de la demande, moyennant une indemnité équivalente à trois années de loyer, avec son maintien dans les lieux jusqu'au début des travaux de construction et la perception de l'indemnité ; jugement à l'encontre duquel la nommée Khadija (A.) a formé tierce opposition, exposant dans sa requête qu'elle est la veuve du défunt Abdallah (M.), dont la succession comprend le fonds de commerce objet de la demande ; qu'elle a été surprise de constater qu'un jugement d'expulsion avait été rendu concernant ledit local et que des mesures d'exécution étaient en cours, lui causant un préjudice consistant en la privation de ses revenus ; et considérant qu'elle n'avait pas été convoquée durant l'instance ayant abouti au jugement frappé de tierce opposition, qu'elle n'avait pas été informée de la cession de droit conformément à l'article 195 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, qu'elle n'avait jamais reçu de sommation de quitter les lieux conformément aux dispositions des articles 7 et 26 de la loi n° 49-16, et que le permis de démolir produit au dossier avait expiré, un délai de deux ans s'étant écoulé depuis sa délivrance, en application des articles 48 et 49 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, le rendant nul de plein droit et insusceptible d'être invoqué pour justifier son expulsion des lieux litigieux ; elle a sollicité, en conséquence, l'annulation du jugement frappé de tierce opposition.

L'intimée à la tierce opposition a répondu que la tierce opposante lui était demeurée inconnue durant toute la période depuis l'acquisition par elle de l'immeuble vendu en 2013 jusqu'à ce que soit rendu le jugement d'expulsion, lequel est devenu définitif et a acquis l'autorité de la chose jugée, et après qu'elle a procédé au dépôt du montant de l'indemnité au greffe au profit de la personne condamnée à l'expulsion ; elle a sollicité le rejet de la demande. Après clôture des débats et accomplissement des formalités de procédure, le tribunal a rendu un jugement annulant le jugement frappé de tierce opposition et, statuant à nouveau, a rejeté la demande de validation de la sommation d'expulsion notifiée à la nommée Najat (M.) le 04/04/2017 ; jugement dont a interjeté appel l'intimée à la tierce opposition, la société (T.) ; après clôture des débats et accomplissement des formalités de procédure, la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt confirmant le jugement entrepris, lequel arrêt est attaqué par le présent pourvoi en cassation.

Sur le moyen unique :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence, au motif que la cour qui l'a rendu n'a pas tenu compte de la situation de fait, des circonstances de l'espèce et de la règle de droit selon laquelle les faits ne peuvent être niés ; que la demanderesse a obtenu le jugement frappé de tierce opposition à l'encontre de la nommée Najat (M.), qui prétendait être l'unique gérante du local litigieux, a engagé des mesures d'exécution à l'encontre de cette dernière, a

procédé à la démolition et a commencé les travaux de terrassement et de construction, avant d'être surprise par l'action en tierce opposition de l'intimée après que tout cela eut été accompli ; qu'en confirmant le jugement entrepris, la Cour d'appel n'a pas tenu compte de ces éléments, d'autant plus qu'il est devenu matériellement impossible de rétablir la situation en l'état, car le jugement frappé de tierce opposition ne concernait pas une simple expulsion mais une démolition et une reconstruction de l'immeuble dont elle est propriétaire ; de plus, la loi 49-16, en cas d'éviction pour un tel motif, a conféré au locataire le droit d'obtenir une indemnité d'éviction calculée sur la base de la valeur au moment de l'éviction, afin de prévenir tout préjudice aux droits et intérêts des parties au litige, ce qui impose la cassation de l'arrêt attaqué.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, devant laquelle la demanderesse au pourvoi a soutenu ne pas avoir eu connaissance du décès du nommé Abdallah (M.) et ne connaître que la nommée Najat (M.) car elle était la seule à gérer le local et ne l'avait pas informée de l'existence des autres héritiers, et qu'elle avait commencé les travaux de terrassement sur l'immeuble dont elle est propriétaire et avait procédé au dépôt du montant de l'indemnité allouée par le jugement, a rejeté cet argument en motivant comme suit : <> ; motivation par laquelle la cour a, à juste titre, considéré que la procédure d'expulsion menée en l'absence de la défenderesse au pourvoi, alors qu'elle fait partie des héritiers du locataire décédé, a porté atteinte à ses intérêts, et a donc accueilli la tierce opposition formée par cette dernière ; elle a répondu aux moyens soulevés par des motifs suffisants pour les écarter, en considérant que si le bailleur n'est pas tenu de rechercher les noms des héritiers, la demanderesse au pourvoi ne leur a même pas adressé la sommation en cette qualité, se limitant à la nommée Najat (M.), qui n'est qu'une des héritières ; le fait que cette dernière occupait le local et payait le loyer ne justifie pas de se contenter de lui adresser la sommation à elle seule et d'intenter l'action en expulsion contre elle en omettant les autres héritiers qui, après le décès de leur auteur, sont devenus parties au contrat de bail ; ainsi, la cour a motivé sa décision de manière suffisante et saine, et le moyen est sans portée.

## PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.