

Bail commercial : en l'absence de notification de la cession du droit aux loyers, le paiement fait par le preneur à l'ancien créancier est libératoire (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59313	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5961
Date de décision 20241202	N° de dossier 2023/8219/5107	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Succession, Qualité à agir, Paiement libératoire, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Notification au preneur, Changement de bailleur, Cession de droit, Bail commercial, Absence de mise en demeure	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au preneur d'une transmission de la qualité de bailleur par succession, en l'absence de notification formelle de cette dévolution. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en résiliation de bail et en paiement de loyers formée par les héritiers irrecevable pour défaut de qualité à agir.

Les appelants soutenaient que leur qualité résultait de l'inscription de l'acte d'hérédité sur le titre foncier et de la reconnaissance implicite du preneur dans des procédures ultérieures. La cour écarte ce moyen, relevant que lesdites procédures sont postérieures à la sommation de payer et ne peuvent donc établir la connaissance par le preneur de la transmission des droits à cette date.

Elle rappelle qu'en application de l'article 195 du dahir des obligations et des contrats, la cession de créance, y compris par succession, n'est opposable au débiteur que si elle lui a été signifiée. Faute de notification de la dévolution successorale, le paiement des loyers effectué par le preneur entre les mains du donataire désigné par le bailleur initial est jugé libératoire.

Le jugement ayant rejeté la demande est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت ورثة محمد (ب.) بواسطة دفاعهم ذ/ حميدوش بنعيسى بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 25/08/2023 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/12/2018 تحت عدد 4775 في الملف رقم 3156/8207/2018 والقاضي بعدم قبول الطلب المقدم من طرف المدعين عدا مصطفى (ب.) في الموضوع : برفضه وإبقاء صائره على رافعه

في الشكل:

حيث انه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعين , كما ان الاستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا صفة واداء, مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن ورثة محمد (ب.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 7-9-18، والذي يعرضون فيه ان المدعى عليه كان يكتري من مورثهم المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة قدرها 400 درهم وأنه توقف عن اداء واجبات الكراء منذ فاتح يونيو 2012 الى متم دجنبر 2016 و انهم وجهوا له إنذارا مانحين له اجل 15 يوما قصد أداء ما بذمته تحت طائلة اعتباره في حالة مطل انه بتاريخ 08-10-7-18- توصل بالانذار الا انه لم يستجب لمحتواه لاجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 10-7-18 و الحكم بفسخ عقد الكراء و افراغه هو او من يقوم مقامه من العين المكتراة و بادائه مبلغ 21600 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 10-6-12 الى متم دجنبر 2016 و بادائه تعويض عن التماطل قدره 2000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه افاد فيه انه سبق للجهة المدعية ان وجهت إنذارا اليه تنذره بواسطته بأداء واجب كراء المدة من يونيو 2012 الى متم دجنبر 2016 بما مجموعه 21600 درهم وانه امام تقاعس الجهة المدعية و هروبا من التوصل بالواجبات الكرائية المطلوبة او للحنة فانه اضطر الى اللجوء الى القضاء لعرض واجبات الكراء عن المدة المذكورة قبل التوصل بالانذار من طرفهم و ان مامور إجراءات التنفيذ انجز عدة محاضر تضمنت تعذر العثور على المعني بالامر حتى يتسنى له مباشرة عرض مبالغ الكراء عن المدة المطلوبة في الإنذار و اثر ذلك قام بايداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة وانه ثابت من وصولات الكراء ان العارض سبق له تأدية واجب كراء المدة المطلوبة من 1 يونيو 2012 الى متم دجنبر 2016 و بالتالي تبقى المدة المطالب بها غير جدية لسبقية الأداء وأضاف انه ليس في حالة مطل ولا حالة تحقق الشرط الفاسخ و بالتالي فان طلب المدعين غير ذي أساس وافاد كذلك ان المرحوم (ب.) قام بتفويت العقار الموجود به المحل موضوع النزاع بتاريخ 285 بواسطة عقد هبة الى السيد مصطفى (ب.) و انه رغم ذلك تقدم دفاعهم بهذه الدعوى و بالتالي فان السيد مصطفى (ب.) هو المالك الوحيد للعقار وان العارض كان يعرض باستمرار على هذا الأخير واجبات الكراء وان هذا الثابت من خلال عقد الهبة و قرار محكمة النقض عدد 1490 لاجله يلتمس التصريح ببطلان الإنذار والحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة برفض الطلب و ارفق المذكرة بوصولات كراء عقد هبة و قرار وبناء اء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف نائب المدعين أفادوا فيها انه بخصوص الدفع بانعدام الصفة فان الهبة تمت ابان حياة الهالك محمد (ب.) ولم تسجل بالرسم العقاري موضوع الملكية و انه بعد وفاة مورثهم حل محله وورثته حسب الارائة المدلى بها و المسجلة بالرسم العقاري

بصفتهم ورثة حلوا محل مورثهم كما ان المدعى عليه يقر من خلال ادلائه بقرار النقص ان المكريين هم ورثة محمد (ب.) وان من ادلى بحجة فهو قائل بما جاء فيها و ان قرار إعادة النظر يفيد أنهم ورثة محمد (ب.) و انه صدر بناء على طلب المدعى عليه نفسه وان الإيداع حسب مصطفى (ب.) لا يشملهم بصفتهم ورثة ولا صفة له ان يحل محلهم خاصة ان المدعى عليه يدل بما يفيد أنه مودع باسم هذا الاخير الواجبات الكرائية تم سحبها بصفتهم كمكري و انه بالنظر للارائة والاحكام القضائية فان العلاقة مستمرة بينهم وبين المدعى عليه طالما ان عقد الهبة غير مسجل لاجله يلتمسون رد دفعات المدعى عليه و الحكم وفق مقالهم وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليه و التي يلتمس من خلالها الإشهاد له بالإدلاء بنسخة من قرار استئنافي في الملف عدد 4346-8206-14 يفيد ان العقار في اسم المصطفى (ب.) وليس والده المرحوم محمد (ب.)

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفون أن قضت محكمة البداية بعدم قبول طلبهم كورثة في مورثهم في حين قضت بقبول طلب المسمى مصطفى (ب.) معللة ذلك ان هذا الأخير هو الذي له الصفة و تم إيداع الكراء لفائده و بالتالي تبقى ذمة المستأنف عليه بريئة و قضت برفض الطلب ، إذ ما عللت به المحكمة حكمها غير منسجم و لا ينساق مع مقتضيات القانون ذلك ان المستأنف عليه ان كان أودع الكراء لفائدة مصطفى (ب.) فان هذا الأخير يبقى من أخذ الورثة فقط و ان محاضر الإيداع المدلى بها لا تتعلق بهم بصفتهم كورثة حاليين محل مورثهم محمد (ب.) في استمرار العلاقة الكرائية مع المستأنف عليه و ان الارائة المدلى بها مسجلة بالرسم العقاري عدد : 46880 كورثة مالكين للمدعى فيه و ان القرار المدلى به بالملف و الذي من خلاله تقدم المستأنف عليه بطلب إعادة النظر في مواجهتهم كورثة و ان إيداع الكراء باسم مصطفى (ب.) كواحد من الورثة يعتبر اداء غير قانوني و غير منتج لاثاره القانوني بعله ان الارائة تنصب على ان كل وارث يستحق ما نابه شرعا و ان شهادة المحافظة تتضمن نسبة كل طرف في المدعى فيه و ان لا تضامن بين الورثة فيما يضار حسب القاعدة القانونية و ان صفتهم في توجيه له الإنذار بالأداء و التوصل بالكراء بصفتهم ورثة كل واحد بحسب نصيبه حسب الفريضة الشرعية له ما يبرر في التقاضي و إثبات صفتهم في ذلك و فيما أثاره المستأنف عليه انه و بالضبط بتاريخ 22/01/2020 تقدم المستأنف عليه في مواجهتهم كورثة بدعوى استعجالية في الملف عدد 2020/ 76 بشأن رفع الضرر و ان هذا الادعاء يعتبر اقرارا قضائيا ملزم له بكون ان المالكين والحاليين محل مورثهم في ملكية المحل المدعى فيه و بالتالي تكون صفتهم على عكس على ما جاء في الحكم المطعون فيه انهم هو المكين و كان من الوجوب إيداع الكراء باسمهم جميعا لا ادعاء ان المكري هو مصطفى (ب.) انه وبتاريخ 09/03/2022 صدر عن نفس المحكمة في الملف تجاري عدد: 2020/3480 حكم قضى عليه بالأداء لفائدتهم كورثة حالين محل مورثهم و ليس باسم المصطفى (ب.) الذي يعتبر واحد من الورثة و انه بذلك يكون ما نحى إليه الحكم الابتدائي في التصريح بعدم قبول طلبهم هو حكم كجانب للصواب ، لذلك يلتمسون إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول طلبهم و الحكم تصديا الحكم وفق طلبهم وفق ما هو مفصل أعلاه و تحميل المستأنف عليه الصائر .

أدلو: نسخة من الحكم المستأنف و صورة من الحكم الصادر اخيرا في الملف عدد : 2020/3480 لفائدتهم كورثة و صورة من القرار الاستعجالي الذي تقدم به المستأنف عليه في مواجهتهم كورثة.

و بجلسة 04/11/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها ان المرحوم محمد (ب.) قام بتفويت العقار الموجود به المحل التجاري موضوع النزاع المكترى من قبل العارض بتاريخ 2012/8/5 بواسطة عقد هبة الى السيد مصطفى (ب.) و ان صفة المستأنفين في ادعائهم غير قائمة ولا تربطهم أية صلة بالمحل لكونه مورثهم قد فوته للسيد المصطفى (ب.) بمقتضى عقد هبة وبالتالي فان هذا الاخير فهو المالك الوحيد للعقار عن الفترة المطلوبة فى الأداء و أن المستأنفين لم يقوموا بتبليغ الحوالة التي كرسها الفصل 19.5 من قانون الالتزامات والعقود اثرها في عدم نفاذها تجاهه، وبالتالي يترتب عن ذلك استمرار العلاقة الاصلية بما يترتب عنها من آثار في مواجهة السيد مصطفى (ب.) وليس الورثة مادام أنه قد صدرت قرارات في الموضوع عدد 6201 ، وهذا ما صار عليه الاجتهاد القضائي في القرار الصادر بتاريخ 1999/07/29 عن محكمة الاستئناف بالرباط و ان صفة المستأنفين لم يكتسبوا لعدم احترامهم

للمقتضيات القانونية وخاصة منها تبليغ حوالة الحق والإشهار وبذلك فان المدعيين لا تربطهم به اية علاقة تستدعي معها توجيه انذار اليه وهو وضع لا يمكن إلا أن يرتب عنه الاستمرار العلاقة الاصلية و أن التفسير الذي أعطاه العمل القضائي في أعلى درجاته لمقتضيات الفصل 195 و 196 من قانون الالتزامات والعقود اعتبر أن اعلام المدين شرط ضروري لانتقال الحق وإلا تكون الحوالة عديمة لترتيب اثارها و ان الغاية من تسجيل عقد الهبة هي الاعلام والحال أنه في النازلة فان الثابت من القرارات الصادرة أن واقعة الهبة أصبحت معلومة لجميع الاطراف وبالتالي ومادام العقد صحيح ولم يتم الطعن فيه بالزور فان العلاقة الكرائية تبقى قائمة بين مصطفى (ب.) و بين العارض وأن باقي الورثة ليست لهم الصفة في التقدم بالطعن بالاستئناف عن المدة المطالب بها ، لذلك يلتمس التصريح بكون العلاقة الكرائية تجمع بين العارض و السيد مصطفى (ب.) بمقتضى عقد الهبة وليس للباقي الورثة أي صفة في الادعاء و بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. أدلى: شهادة الايداع العقارية .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 25/11/2024 تخلف نائب المستشارين رغم التوصل بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 02/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث أسست الطاعنون استئنافهم على الاسباب المفصلة أعلاه .

و حيث عاب الطاعنون على مخالفة الحكم المطعون فيه للسواب و نقصان تعليقه و المستمد من كونه قضى بعدم قبول طلبهم الرامي الى المصادقة على الانذار بالاداء و الافراغ المبلغ للمستئناف عليه بعله ان مصطفى (ب.) هو من له الصفة في توجيه الانذار استنادا الى عقد الهبة المنجز له من قبل والده المرحوم محمد (ب.) ، متمسكين بصفتهم في الدعوى و في توجيه الانذار استنادا للارثاء المدلى بها و كذا الاحكام و الامر الاستعجالي الصادر سلفا بينهما و التي تثبت صفتهم كورثة و خلفا خاصا لمورثهم و علم المستئناف عليه بهاته الوضعية ، و يكون الايداع التام لفائدة السيد مصطفى (ب.) و الخحال انه فقط احد الورثة المالكين على الشيعاء حسب الشهادة العقارية المدلى بها .

لكن و حيث انه و جوابا على ما تمسك به الطاعنون اعلاه ، يحسن التوضيح من جهة اولى ان الحكم الابتدائي المستند اليه اثباتا لصفة الورثة و الصادر بتاريخ 09/03/2022 في الملف رقم 3480/8207/2020 ، و كذا القرار الاستعجالي رقم 344 الصادر بتاريخ 10/12/2020 في الملف رقم 76/1101/2020 و المرفوع من قبل المستئناف عليه ضد الورثة الطاعنين في شان طلب اجراء اصلاحات بالعين المكترة ، انما صدرا بتاريخ لاحق لتاريخ توصله بالانذار موضوع الدعوى الحالية في 10/07/2018 حسب الثابت من محضر المفوض القضائي السيد حميد امال ، و لا يمكن الركون اليهما لاثبات علمه بحوالة الحق لفائدتهم و كذا لاثبات صفتهم في دعوى المصادقة على الانذار بالاداء و الافراغ بتاريخ سابق لهذا العلم ، و من جهة ثانية فقد خلا ملف النازلة مما يثبت تبليغ حوالة الحق لفائدتهم تبليغا قانونيا و علم المستئناف بها طبقا للمادة 25 من القانون 16-49 ، حتى يتسنى لهم ترتيب الاثار القانونية عليها و منها اثبات التماطل في جانبه في اداء واجبات كراء المدة المطلوبة بصلبه و الممتدة من 01/06/2012 الى متم دجنبر 2016 رغم التوصل بالانذار و ثبوت تبليغه بهاته الحوالة طبقا للفصل 195 من قلع و بالوضعية الجديدة للرسم العقاري المنجز به المحل التجاري موضوع النزاع لا سيما انها و بتاريخ توصله بالانذار كان قد ابرأ ذمته من واجبات الكراء المطلوبة عن طريق العرض العيني و الايداع للمالك السابق و الموهوب له السيد مصطفى (ب.) مما يكون الايداع التام لفائدة هذا الاخير قبل تبليغ المستئناف عليه بحوالة الحق لفائدة الورثة ايداعا قانونا و مبرءا للذمة و يكون طلب المصادقة على الانذار غير مؤسس قانونا ، و يبقى الحكم معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها و يتعين تاييده و رد الاستئناف لعدم جدية الاسباب التي اسس عليها

وحيث ان المستأنفين يتحملون الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنهم .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا .

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على المستأنفين .