

Bail commercial et décès du preneur : le congé délivré à un seul des héritiers est sans effet à l'égard des autres co-titulaires du bail (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19146	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 128
Date de décision 20050209	N° de dossier 115/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Tierce opposition, Rejet, Qualité à défendre, Inopposabilité, Héritiers, Décès du preneur, Continuation du bail, Congé, Bail commercial, Action en résiliation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, saisie d'une tierce opposition, retient qu'un congé en matière de bail commercial est inopposable aux héritiers du locataire décédé qui n'en ont pas été destinataires. Ayant constaté que la relation locative, nouée avec le défunt, s'est poursuivie de plein droit avec ses héritiers, elle en déduit exactement que l'action en résiliation et en expulsion devait être dirigée contre l'ensemble de ces derniers, devenus co-titulaires du bail, peu important que l'un d'eux seulement occupe les lieux et règle les loyers.

Résumé en arabe

دعوى في مواجهة أحد المكترين دون الباقي - علاقة كرائية - وفاة المكترى - عدم جواز مقاضاة أحد الورثة دون الباقيين. عند وفاة المكترى ينتقل الحق في الكراء إلى ورثته. إن المكترى وإن كان غير ملزم بالبحث عن أسماء الورثة فإنه لا يعفى من مقاضاتهم بهذه الصفة. يجوز للورثة الطعن بتعويض الخارج عن الخصومة في الحكم القاضي بإفراغ أحد ورثة المكترى.

Texte intégral

القرار رقم 128، الصادر بتاريخ 09/02/2005، في الملف التجاري رقم 115/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 31/12/02 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ الميلود زرار والرامي إلى نقض القرار الصادر بتاريخ 18/01/2000 في الملف رقم 978/99 عن محكمة الاستئناف بوجدة.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 28/12/04 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 09/02/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة ابي لطيفة .

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 18/01/2000 في الملف المدني 978/99 أنه بناء على المقال المقدم من طرف الزاوية الطيب والذي عرض فيه أنه وصل بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24/05/55 من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/02/92 إلى متم دجنبر 95 للمحل المعد للتجارة الكائن بطريق عبد الخالق الطريس رقم 247 لفائدة المكري بوبكي قويدر (طالب انقض) تقدم على أثره بدعوى المصالحة أسفرت عن عدم نجاح الصلح وبناء على دعوى المنازعة في الإنذار المذكور باعتبار أن المحل هو في ملك ورثة زاوية محمد الذي كان يكتريه وباعتبار أن الواجبات الكرائية المطالب بها تم أداؤها داخل الأجل. وباء على طلب المدعى عليه المضاد الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المكتري من الدكان هو ومن يقوم مقامه صدر الحكم الابتدائي القاضي برفض الطلب الأصلي وقبول الطلب المضاد والمصادقة على الإنذار بالإفراغ استأنفه المحكوم عليه وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها عدد 2500 الصادر بتاريخ 08/12/98 في الملف 1197/98 فتقدم زاوية عبد الله وزاوية محمد وزاوية فاطمة بمقال من أجل تعرض الغير الخارج عن الخصومة ضد القرار المذكور على أساس أنه أجهف بحقوقهم لأن الأصل التجاري ليس في ملك زاوية الطيب وحده وإنما في ملك زاوية محمد الذي كان يشغل المحل على وجه الكراء وبعد وفاته انتقل إلى ورثته (المتعرضين المطلوبين في النقض) بناء على رسم الإرث والتركة وتواصل الكراء وأن المتعرض ضده (الطالب) علم بذلك وكان عليه أن يوجه الإنذار ضد الورثة الذين أصبحوا طرفا في العقد كما أن المتعرض ضده توصل بواجبات الكراء في بأنها ملتزمين الحكم بإلغاء القرار المتعرض عليه وأجاب المتعرض عليه بأن جميع الدفوع سبق أثارها أمام المحكمة وأن الزاوية الطيب سلك مسطرة الصلح وكان في مواجهة دائمة معه ملتصقا إقرار القرار المتعرض عليه بعد تبادل المذكرات وتامم الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بقبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة واعتباره جزئيا والقول بأن آثار القرار المتعرض عليه لا تسري في مواجهة المتعرضين مع تحميل المتعرض ضده الصائر بالنسبة وإرجاع الغرامة المودعة للمتعرضين وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسائل الثلاث مجتمعة خرق حقوق الدفاع وتحريف الوقائع وسوء التعليل من حيث إنه أدلى بعدة أحكام تنفيذ أن النزاع قائم منذ سنة 1980 بينه وبين الزاوية الطيب وقد جاء ذلك على لسان الطيب نفسه في مراسلتين لم يتم الإشارة فيهما إلى أداء الكراء من طرف الورثة وأن تقديم تعرض الغير الخارج عن الخصومة هو من قبيل حق أريد به باطل والمحكمة لم تتعرض ذلك كما أن الوصل المسلم من طرف دفاعه الأستاذ شعايب البكاي إلى دفاع الزاوية الطيب يؤكد أن المحل معتمر من قبل الطيب فقط والمحكمة حرقت الوقائع حينما فسرت الخلاف حول رقم المحل المعتمر من طرف الطيب أن يتقدم بشأنها بالنقض لأن هذه النقطة لا تشكل سببا لقبول تعرض الخارج عن الخصومة وحتى المحكمة سلكت في طريقه تعليلها واستنتاجها طريقة المجلس الأعلى مستهلة جوابها بكلمة حقا... وأنها اعتمدت دفوع المتعرضين دون تحليل دفوع الطاعن ووضعها في الميزان القانوني واستندت أيضا على أن المتعرضين أدلوا بالإرث مع أن هذه الوثيقة لا تثبت حقا ولا تنفيه وأن الثابت فقها وقضاء أن سوء التعليل يوازي انعدامه يؤدي إلى

النقض.

لكن حيث ثبت لمحكمة الاستئناف من خلال الوقائع والوثائق المعروضة عليها أن العلاقة الكرائية كانت قائمة بين الطاعن ومحمد الزاوية موروث المطلوبين فاعتبرت عن صواب أن مسطرة الإفراغ التي أنجزت في غياب المطلوبين مع أنهم ورثة للمكتري الهالك قد أضرت بمصالحهم فقبلت تعرض الغير الخارج عن الخصومة المقدم من طرفهم وأجابت عما أثير من دفوع بما يكفي لردّها باعتبار أن المكري إذا كان غير ملزم بالبحث عن أسماء الورثة فإن الطالب لم يوجه الإنذار إليهم حتى بصفتهم هذه وإنما اقتصر على الزاوية الطيب الذي يعتبر أحد الورثة ولا يمثل الباقي وان اعتماره المحل النزاع وأداء الكراء من طرفه لا يبرر الاقتصار على تقديم الدعوى ضده وإغفال باقي الورثة الذين أصبحوا بعد وفاة موروثهم طرفا في عقد الكراء والمحكمة بررت ما انتهت إليه بما يكفي لتبريره وأن استهلال تعليّلها بعبارة « حقا » لا تأثير له على سلامة القرار الذي جاء معللا تعليلا سليما ولم يحرف الوقائع لم يخرق حقوق الدفاع وكان ما استدل به الطاعن في الوسائل الثلاث غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: جميلة المدور مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة وبنمالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.