

**Bail commercial : la
régularisation de l'instance par
l'intervention des cohéritiers
valide la demande en paiement
des loyers mais reste sans effet
sur la demande en résiliation
fondée sur une sommation de
payer irrégulière (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71769	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1453
Date de décision 20190403	N° de dossier 2018/8206/5234	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Somation de payer, Résiliation du bail, Régularisation de la procédure, Réformation partielle, Qualité à agir, Prescription quinquennale, Loyers impayés, Intervention des héritiers, Indivision successorale, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 229 - 371 - 376 - 391 - 698 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial et en paiement d'arriérés de loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité d'un congé délivré par un seul héritier du bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté l'action au motif que l'héritière à l'origine de la procédure n'avait pas qualité pour agir seule, son mandat ayant pris fin au décès de son mandant. La cour devait déterminer si la régularisation de la procédure par l'intervention des autres cohéritiers pouvait valider rétroactivement le congé. La cour retient que le congé, en tant qu'acte juridique autonome, doit être délivré par l'ensemble des co-indivisaires pour être valable et que la régularisation ultérieure de l'instance ne saurait purger le vice de forme initial l'affectant. Elle en déduit que les demandes en résiliation et en indemnisation, fondées sur ce congé nul, doivent être rejetées. En revanche, la cour considère que la demande en paiement des loyers, une fois la procédure régularisée par l'intervention de tous les héritiers, est valablement formée par l'ensemble des créanciers. La cour infirme donc partiellement le jugement et, statuant à nouveau, condamne le preneur au paiement des loyers non atteints par la prescription quinquennale, tout en confirmant le rejet de la demande en résiliation.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السادة ورثة الحسين (أ.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 13/09/2018 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/07/2016 تحت عدد 2434 ملف عدد 32/8201/2016 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع برفضها وتحميل رافعيها الصائر.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة نعيمة (أ.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط جاء فيه أن المدعى عليه امتنع عن الأداء بالرغم من الإنذار الموجه اليه بتاريخ 10/4/2014 في اطار ظهير 24/05/1955 من أجل أداء ما بذمته من واجبات الكراء عن المدة من 1/12/1999 الى 30/4/2014 بما مجموعه 34600.00 درهم توصل به بتاريخ 16/4/2014 ، والتمست الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] سيدي سليمان هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، والحكم عليه بأداء مبلغ 34600.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة حسب سومة 200.00 درهم في الشهر، ومبلغ 3500.00 درهم كتعويض عن التماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وتحديد مدة الإلزام في الاقصى.

وأرفقت المقال بنسخة من الإنذار ومحضر تبليغه ونسخة مقال بطلب الصلح ونسخة قرار فشل الصلح وشهادة تبليغ قرار فشل الصلح.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 23/02/2016 والتي جاء فيها أن الطلب قدم مجردا مما يثبت صفة رافعه وفقا لما تتطلبه المادة 1 من قانون المسطرة المدنية، وأن الصفة من النظام العام وأنه كان يكتري المحل موضوع الدعوى من المرحوم المسمى قيد حياته (أ.) الحسين، وأن المدعية لم تعزز الإنذار المباشر ولا المقال الافتتاحي بإثارة مورثها وكذا وكالة عن باقي الورثة، وحول التقادم، فإن الطلب طاله التقادم عن المدة من 1/12/1999 إلى غاية 1/12/2009 وأن الدعوى سقطت بالتقادم طبقا لمقتضيات الفصول 371 و 376 و 391 من ق ل ع، ملتصا أساسا في الشكل التصريح بعدم قبول الدعوى لمخالفتها الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية، وحول التقادم التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا في الموضوع الحكم برفض الدعوى.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 12/04/2016 والتي جاء فيها أنه سبق الإدلاء بلائحة شهود رفقة المقال الافتتاحي و تلتصق استدعائهم قصد إثبات العلاقة الكرائية، وبخصوص الدفع بالتقادم، فإن المدعى عليه توصل بالإنذار بتاريخ 16/04/2014 وبالتالي يكون هذا الإنذار قاطعا للتقادم وتكون معه المدة من 16/04/2009 إلى الآن لم يطلها التقادم، وأن المدعى عليه لم يدل بما يفيد براءة ذمته عن المدة من 16/04/2009 إلى الآن مما ثبت معه التماطل في الأداء مما يحق معه فسخ عقد الكراء الرابط بين

الطرفين مع أداء المتخذ بذمته. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في الملف بتاريخ 26/04/2016 والقاضي بإجراء بحث بمكتب القاضي المقرر، يستدعى له أطراف الدعوى ونوابهم والشهود الآتية أسماؤهم وهم:

- حسن (ز.) الكائن بحي [العنوان] سيدي سليمان
- فاطمة (غ.) الكائنة بحي [العنوان] سيدي سليمان
- عبد الكبير (ر.) الكائن بحي [العنوان] سيدي سليمان .

وذلك لجلسة 20/05/2016 على الساعة 11 صباحا .

وبناء على إدراج الملف بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 20/05/2016 حضرها الأستاذ مراد (أ.) عن نائب المدعية وأدلى بشهادة تسليم أستاذ الحسن (ك.)، وتقرر الاستماع إلى المدعية وصرحت انه عند وفاة والدها أصبح المدعي عليه لا يؤدي لهم واجبات الكراء منذ 1998 وذلك بالرغم من مطالبتهم بذلك، ويكون السومة محددة في 200 درهم وأدلت بشهادة وفاة والدها فتم إرجاعها لها، كما صرح المدعى عليه بكونه يكتري المحل المدعى فيه منذ 1982 وأوضح أنه يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام إلا أنه لا يقبض التواصل وأنه أكثرى المحل المدعى فيه كمستودع للوازم الشخصية وأن السومة كانت بمبلغ 180.00 , درهم للشهر، وبعد إلحاح المدعية عرفت زيادة وصلت إلى 200 درهم.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ورثة الحسين (أ.) و جاء في أسباب استئنافهم أن محكمة الدرجة الأولى قضت برفض الدعوى بعله ان وكالة المدعية (أ.) نعيمة عن والدها قد سقطت بوفاته و أنها وجهت الإنذار الى المدعى عليه بعد وفاة والدها دون التوفر على وكالة عن باقي الورثة ودون ان تكون مالكة لثلاثة أرباع العقار ، لكن هذا التعليل غير سليم ذلك أنه تم إصلاح المسطرة و إدخال باقي الورثة في الدعوى وأن إصلاح المسطرة يجعل الدعوى كأنها أقيمت سليمة من البداية بصريح الفقرة الأخيرة من الفصل 1 من م م م هذا من جهة ، و من جهة ثانية فإن باقي الورثة اجازوا ما قامت به نعيمة (أ.) بمقتضى مذكرة إصلاح المسطرة المؤرخة في 30/05/2016 بقولهم : " وحيث انهم يجيزون ما قامت به الوكيل نعيمة (أ.) لأن فيه مصلحة لهم جميعا " و ان القاعدة العامة " ان الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة " و أنه حتى على فرض صحة التعليل الذي بني عليه الحكم المستأنف فإن النتيجة التي يمكن أن تترتب عليه هي عدم قبول الدعوى و ليس رفضها حتى لا يقطع حق الطرف المدعي مما يجعل منطوق الحكم مخالفا للتعليل و مخالفا للقانون ، لذلك فإنهم يلتمسون قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 34600.00 درهم واجبات كراء المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] سيدي سليمان عن المدة من 1/12/1999 الى متم أبريل 2014 حسب سومة 200.00 درهم في الشهر ومبلغ 3500.00 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و إفراغ المستأنف عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المذكور أعلاه وتحميله صائر المرحلتين وتحديد مدة الاجبار في الأقصى و أرفقوا المقال بنسخة من الحكم المستأنف .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بجلسة 13/03/2019 جاء فيها أن المسطرة التي سلكت من طرف المستأنف عليهم معيبة شكلا منذ الإنذار و بالتالي لا يمكن الاحتجاج بإصلاح المسطرة بعد سريان الدعوى ،لأن في ذلك تأثير على حقوق المستأنف عليه الذي اعتبر الإنذار الموجه إليه باطلا شكلا ، و أنه يجب إصلاح المسطرة بإعادة توجيه الإنذار، خصوصا وأن هناك آجالا قانونية تترتب بعد توجيه الإنذار ملتصقا لذلك تأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/03/2019 حضرتها الأستاذة حنان (م.) عن نائب المستأنف وأكدت المقال فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنفون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث يتبين بالاطلاع على وثائق الملف أن العلاقة الكرائية كانت قائمة بين مورث المستأنفين السيد الحسين (أ.) الذي توفي بتاريخ 05/11/1998 حسب شهادة الوفاة المستدل بها وبين المستأنف عليه السيد ادريس (أ.) .

وحيث إن عقد الكراء بعد وفاة المكري ينتقل إلى ورثته عملا بمقتضيات الفصلين 229 و 698 من قانون الالتزامات والعقود وأن إنهائه يتطلب توجيه إنذار من طرفهم جميعا ، مما يكون معه توجيه السيدة نعيمة (أ.) الإنذار موضوع الدعوى للمستأنف عليه بمفردها دون باقي الورثة معييا ، وأن كانت تنوب عن والدها قيد حياته بوكالة لوقوع التبليغ بتاريخ 16/04/2014 أي بعد تاريخ الوفاة وانقضاء الوكالة بوفاة الموكل ، وفق ما ذهب إليه الحكم المستأنف عن صواب .

وحيث قدمت دعوى الأداء والافراغ أيضا من طرف السيدة نعيمة (أ.) ، و أن إصلاح المسطرة خلال الدعوى بإدخال الورثة لا يصح الإنذار الذي نشأ مختلا شكلا والذي كان يجب باعتباره تصرفا قانونيا أن يوجه ممن له الصفة وهم جميع الورثة وفق ما أشير إليه أعلاه مما يكون معه عديم الأثر ولا مبرر بالتالي لطلي التعويض والافراغ المؤسسين عليه وفق ما ذهب إليه الحكم المستأنف عن صواب .

وحيث تتعلق الدعوى بالإضافة لطلي التعويض والافراغ ، بطلب أداء واجبات الكراء ، وأن الحكم المستأنف لم يكن صائبا لما قضى برفض الدعوى برمتها ذلك أن تصحيح المسطرة من طرف الورثة بمقتضى المذكرة المؤدى عنها والمدلى بها بجلسة 21/06/2016 إن لم يكن له تأثير على طلب التعويض و الافراغ استنادا للحيثيات المشار إليها أعلاه ، فإن الأمر يختلف بالنسبة لطلب الأداء الذي يصبح مقدما من ذي صفة وهم الورثة الذين حلوا محل مورثهم مما يتعين معه الغائه فيما قضى به من رفض لطلب الأداء .

وحيث إن الاستئناف ينشر النزاع من جديد أمام هذه المحكمة ، ويتبين بالرجوع لوثائق الملف أن المستأنف عليه تمسك بالتقادم باعتبار المدة المطلوبة تبتدئ من 01/12/1999 كما أنه أقر بالسومة الكرائية المحددة في 200 درهم حسب ما جاء في تصريحه خلال جلسة البحث المأمور بإجرائه في المرحلة الابتدائية .

وحيث انه بإعمال مقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود ، وبعد الأخذ بعين الاعتبار وقوع أول مطالبة بتاريخ 16/04/2014 تاريخ الإنذار، يتبين أن التقادم شمل المدة السابقة عن أبريل 2009 .

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد أداء المدة اللاحقة عن التاريخ المذكور ، مما يكون معه طلب الأداء مؤسسا في حدود مبلغ 13200 درهم واجب الكراء من أبريل 2009 إلى متم أبريل 2014 حسب مشاهرة 200 درهم.

وحيث إن طلب الاكراه البدني له ما يبرره ويتعين الاستجابة له في الحد الأدنى .

حيث يتعين استنادا لكل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب الأداء والحكم من جديد بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 13200 درهم واجب الكراء من أبريل 2009 الى متم أبريل 2014 حسب مشاهرة 200 درهم مع تحديد الاكراه البدني في الأدنى وتأييده في الباقي .

حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب الأداء والحكم من جديد بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 13200 درهم واجب كراء المدة من أبريل 2009 الى متم أبريل 2014 حسب مشاهرة 200 درهم مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وتأييده في الباقي ، وبجعل الصائر بالنسبة .