

Bail commercial : la sommation de payer adressée à un preneur décédé est nulle et ne peut fonder une demande d'expulsion (CA. com. Casablanca 2019)

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 71980 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1675 |
| Date de décision 20190417 | N° de dossier 2019/8206/264 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Requête rectificative, Prescription quinquennale, Preneur décédé, Nullité de la notification, Loyer impayé, Irrecevabilité de la demande d'expulsion, Héritiers, Bail commercial | |
| Base légale Article(s) : 9 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) | | Source Non publiée | |

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un commandement de payer visant un preneur décédé, acte sur lequel se fondait une action en paiement et en expulsion dirigée contre ses héritiers. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en prononçant la condamnation au paiement des loyers et l'expulsion des héritiers du preneur. Les appelants soutenaient la nullité du commandement de payer, et par voie de conséquence de la procédure d'expulsion, au motif qu'il avait été délivré au preneur plusieurs années après son décès. La cour d'appel de commerce retient qu'un commandement de payer adressé à une personne décédée est entaché d'une nullité de fond insusceptible d'être couverte. Elle précise que si le mémoire réformateur permet de régulariser la saisine de la juridiction en dirigeant l'action contre les héritiers, il ne saurait rétroactivement valider l'acte extrajudiciaire préalable qui fonde la demande de résiliation du bail. Dès lors, la demande d'expulsion, fondée sur un commandement nul, est jugée irrecevable. La cour infirme par conséquent le jugement sur le chef de l'expulsion mais le confirme s'agissant de la condamnation au paiement des arriérés locatifs non prescrits.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث ان مقال الطعن بالإستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا وداخل الأجل القانوني باعتبارهم بلغوا بالحكم المستأنف بتاريخ 18/12/2018 وبالتالي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد أصيل (ب. س.) (مستأنف عليه حاليا) تقدم بواسطة دفاعه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/03/2018 يعرض فيه ان السيد عبد الله (ب.) يكتري منه المحل الكائن بعنوانه اعلاه الذي آل اليه ارثا من والده و ذلك بسومة شهرية قدرها 350 درهم، غير ان هذا الاخير توقف عن اداء الواجبات الكرائية منذ يناير 1997 الى غاية متم شتنبر 2017 وجب عنها مبلغ 86.800 درهم، مما حدا به الى توجيه انذار اليه توصل به بواسطة ابنه علي (ب.) بتاريخ 17/10/2017 مانحا اياه اجل 15 يوما من اجل الاداء بقي دون جدوى مما يجعل التماطل ثابتا في حقه ، ملتصا المصادقة على الانذار بالاداء الموجه للمدعى عليه و المبلغ اليه و الحكم بادائه للعارض مبلغ 86.800 درهم عن المدة المفصلة اعلاه و بافراغه هو و من يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء و بفسخ عقد الكراء و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر. و عزز المقال بشهادة ملكية ، انذار و محضر محضر تبليغ

و بناء على المقال الاصلاحى المدلى به من طرف نائب المدعى بجلسة 6_6_2018 التمس من خلاله الاشهاد له باصلاح المسطرة و ذلك بتوجيهها في مواجهة ورثة عبد الله (ب.) و الحكم وفق ما جاء في ملتصات المقال الافتتاحي عبد الله (ب.) و تحميلهم الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية و مقال مضاد رامي الى التصريح ببطلان الانذار المدلى بهما من طرف نائبة المدعى عليهم بجلسة 18/07/2018 جاء فيهما ان الانذار وجه لغير ذي صفة لوفاة مورثهم بتاريخ 23/05/2010 في حين ان الانذار لم يوجه الا بتاريخ 16/10/2017 و ان المدعى كان عالما بواقعة وفاته ، ليبقى الانذار المؤسسة عليه الدعوى باطلا لتوجيهه ضد غير ذي صفة و الدعوى معيبة ، فضلا على ان المدة المطالب بها سواء في الانذار او في المقال قد طالها التقادم الخماسي عن المدة من يناير 1997 الى غاية دجنبر 2017 ليبقى الحق في المطالبة محصورا في المدة من يناير 2017 الى غاية متم شتنبر 2017 ، ملتصا في المقال المضاد الحكم ببطلان الانذار المبلغ للسيد عبد الله (ب.) بتاريخ 17/10/2017 ، و في المذكرة الجوابية الحكم اساسا في الشكل بعدم قبول الدعوى و احتياطيا في الموضوع الحكم بسقوط الحق في المطالبة القضائية عن المدة من يناير 1997 الى غاية دجنبر 2016 و ارفقت المذكرة بشهادة وفاة ، و شهادة تسجيل بالسجل التجاري.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها بتاريخ 26_9_2018 حضرها نائبا الطرفين و ادلى نائب المدعى بمذكرة تعقيب جاء فيها ان العارض لا يعلم بواقعة الوفاة لكونه يتواجد باستمرار خارج اراضي الوطن و انه يقطن اثناء تواجده بالمغرب بمدينة القنيطرة، و انه بالرجوع الى شهادة التسليم المتعلقة بالانذار موضوع الدعوى الحالية يتبين انه بلغ به ابن مورث المدعى عليهم علي (ب.) الذي لم يذكر للمفوض القضائي بان الطرف الموجه اليه الانذار متوفى، و ان الدفع بالتقادم يجعل الحق في المدة المطالب بها لا تتعدى 5 سنوات و بذلك تصبح المدة المستحقة هي من فاتح شتنبر 2012 الى غاية متم شتنبر 2017 و ليس كما ادعى الطرف المدعى عليه ملتصا الحكم وفق المقال الافتتاحي فتقرر اعتبار القضية جاهزة للمداولة و النطق بالحكم 3_10_2018

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه والذي كان محل طعن بالإستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع جاء في اسباب الطعن بالإستئناف، أن الدعوى بنيت على انذار باطل لتوجيهه ضد غير ذي صفة وبالتالي يترتب عنه بطلان الإجراءات . التي تليه وانه كان على المحكمة ان ثبت في بطلان الإنذار لعدم قانونيته وليس دعوى المنازعة في الإنذار ، لأن هذا الأخير وجه ضد غير ذي أهلية، على اعتبار ان احد الورثة ابراهيم (ب.) منعدم الأهلية لكونه يعاني من خلل عقلي، والإنذار الذي اسست عليه الدعوى باطل لتوجيهه ضد غير ذي صفة وضد غير ذي أهلية وبالتالي فالدعوى كذلك باطلة لأن ما بني على باطل فهو باطل.

وبأن محكمة النقض انتهت على ان الإنذار بالإفراغ كتصرف قانوني شأنه شأن تقديم الدعوى يجب ان يكون ضد ذي أهلية ، والإنذار ضد ميت لا يترتب عنه أي اثر قانوني .

كما يعيب على الحكم انه لم يتم توجيه الملف للنيابة العامة عملا بالمادة 9 من ق.م.م وبالتالي يتعين إرجاع الملف.

وعاب على الحكم كذلك ان الإنذار وجه بعد مرور سبع سنوات من وفاة مورثهم المتوفى ب 23-5-2010 حسب شهادة الوفاة وان المحكمة اعتبرت ان الملف خال مما يثبت العلم بوفاة عبد الله (ب.)، ملتصين لكل ذلك الحكم بقبول الإستئناف، وفي الموضوع اساسا إرجاع الملف للمحكمة الابتدائية عملا بالمادة 9 من ق.م.م واحتياطيا الغاء الحكم فيما قضى به من افراغ، والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر، وأرفقوا المقال بنسخة الحكم المستأنف، وطي التبليغ .

وبناء على جواب المستأنف عليه بملف ادلى بها دفاعه ذ/ أنس (ن.) جاء فيها ان الأسباب المثارة لا تستند على اساس لكونه يتواجد خارج الوطن. و انه خلال تواجده بالمغرب يكون بالقيطرة وان المدة المطالب بها تخص سنوات من 01/01/1997 الى متم دجنبر 2017 لأن ثلثي المدة المطالب بها طالها التقادم، وانه ليس بالملف ما يثبت علمه بوفاة مورثهم، وان المبلغ اليه الإنذار ب 17/10/2018 انما هو ابنه علي (ب.)، و الذي لم يصرح للمفوض القضائي بأن المعني بالتبليغ قد توفي وبذلك تكون واقعة الوفاة ظلت مجهولة بالنسبة اليه .

وحول ادعاء أن احد الورثة مصاب بخلل عقلي هو (ابراهيم (ب.)) هو ادعاء مجرد من الإثبات ولا يمكن ان يترتب عنه بطلان الإنذار . وانه لا يفترض فيه العلم بالورثة ، وانهم اصلا لم يدلوا بالإثبات، ولا بما يؤكد ان احدهم مصاب بخلل عقلي، ولا بمن له الولاية الشرعية عنه. ملتصا لكل ذلك ، يسند النظر للبت في الشكل، وحول الموضوع برد ما جاء بالمقال وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميلهم الصائر.

وبناء على تعقيب المستأنفين بملف ادلى بها ما سبق واستدلوا بصورة من رسم الإثبات وصورة لبطاقة التسجيل بوجاهة وشهادة طبية لمختص في الطب النفسي.

وبناء على تعقيب المستأنف عليه بملف ادلى بها جاء فيها بأنه يجب التمييز بين المعاق بدنيا وبين الخلل العقلي الذي يؤثر على الأهلية للأداء بمفهوم المادة 216 من مدونة الأسرة والذي يثبت بملف طبي وحكم قضائي يقضي بالتحجيز عليه وتعيين الولي الشرعي عليه يمثله كمختل عقليا.

كما ان الشهادة الطبية المدلى بها تفيد ان ابراهيم (بي.) يعاني من انفصام مزمن والحال ان الاسم العائلي للمستأنفين هو (ب.) وليس (بي.)، وهي نفس الملاحظة تنطبق على بطاقة المعاق وهو اسم غريب عن الدعوى الحالية ، ولا ينطبق على أطرافها . ملتصا لكل ذلك استبعاد الوثائق المدلى بها وبتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنفين الصائر.

وبناء على ملتصا النيابة العامة الكتابي والرامي لتطبيق القانون.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 10-4-2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة، وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفين الى ما هو مسطر أعلاه.

وحيث تمسك الطرف المستأنف بحتمية ارجاع الملف للمحكمة الابتدائية، على علة خرق الفصل 9 من ق.م.م. والحال انه بالرجوع للملف الابتدائي، يتضح للمحكمة بأنه لم يكن هناك أي موجب قانوني يلزم المحكمة بتطبيق الإحالة على النيابة العامة خلال المرحلة الابتدائية، بدليل ان المقال المضاد سجل باسم الورثة جماعة، ولم يتضمن مقالهم المذكور أي اشارة لوجود قاصر او فاقد للأهلية بحكم قضائي بالتحجيز مع ذكر وصيه الشرعي، كما ان إثارة اعاقه أحد الورثة لم يذكر الا خلال المرحلة الإستئنافية وهي اصلا حالة غير ثابتة في النازلة، كما لا يشترط في المكري العلم و الاطلاع بالحالة الصحية للورثة، والذين لم يستدلوا بالحكم بالتحجيز وتعيين اسم الوصي، وبالتالي تكون العلة بشقيها غير سليمة واقعا وقانونا ووجب ردها.

وحيث انه بخصوص العلة المتعلقة بتوجيه الإنذار ضد ميت، فقد تحقق للمحكمة من خلال رسم الإرث بثبوت وفاة المكثري، المرسل اليه الإنذار بتاريخ 23/5/2010 وهو تاريخ سابق لتاريخ التوصل بالإنذار المتوصل به من طرف احد ابنائه ب 17/10/2017 , وبالتالي فالمحكمة عندما اعتمدت على المقال الإصلاحي لترتيب الأثر القانوني على انذار ارسل لميت ، ولو تحت فرضية عدم اشتراط العلم بالمجهول من طرف المكري تكون قد جانبت الصواب عندما رتبت على الإنذار المذكور الحكم بالإفراغ، على اعتبار ان المقال الإصلاحي انما يصلح مقال الإدعاء فقط ولا يمتد للإنذار، وبالتالي صح ما نعه المستأنفون بهذا الخصوص.

وحيث بناء عليه يكون وجبها الغاء الحكم في شقه المتعلق بالإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق به، مع تأييد الحكم في شقه المتعلق بأداء واجبات الكراء لعدم ثبوت ابراء الذمة منها.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل:

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من ا فراغ المستأنفين من المحل موضوع الدعوى والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي

و جعل الصائر بالنسبة .