

Bail commercial : la sommation de payer est valablement notifiée aux héritiers du preneur à l'adresse indiquée dans le contrat de bail (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58831	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5670
Date de décision 20241119	N° de dossier 2024/8219/5168	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Sommatation de payer, Résiliation du bail, Notification, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Héritiers, Décès du preneur, Confirmation du jugement, Bail commercial, Adresse du bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement des loyers, diligentée à l'encontre des héritiers du preneur initial. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant la sommation d'acquitter les loyers et en ordonnant l'expulsion des héritiers.

Les appelants contestaient la validité de cette sommation, d'une part au motif qu'elle ne respectait pas le délai de préavis applicable en matière de congé, et d'autre part en raison d'un défaut de notification à l'ensemble des héritiers. La cour écarte le premier moyen en retenant que la procédure n'était pas fondée sur une demande de congé mais sur le défaut de paiement des loyers, laquelle est régie par l'article 26 de la loi 49.16 qui impose un délai de quinze jours, délai qui fut respecté.

S'agissant du défaut de notification, la cour juge que la signification effectuée à l'adresse mentionnée dans le contrat de bail est opposable à l'ensemble des héritiers, peu important leur domicile personnel respectif, dès lors qu'un des cohéritiers a été valablement touché à cette adresse. En conséquence, la cour d'appel de commerce rejette le recours et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة روان (م.) ومن معها بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 11/10/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 6164 بتاريخ 16/05/2024 في الملف عدد 3809/8219/2024 و القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لورثة عبد الكريم (ب.) بتاريخ 18/01/2024 وبإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بحي الفلاح بلوك 17 الرقم 307 المحمدية وبأداء المدعى عليهم للمدعي مبلغ 9570,00 درهم عن واجبات كراء خلال المدة من شتنبر الى متم شهر دجنبر من سنة 2023 مع النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية وتحميلها الصائر والاكراه البدني في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي للطاعنين مما يكون معه استئنافهم قد وقع داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبية قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد أحمد (خ.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرض فيه بأنه يملك المحل التجاري -مكازة- الكائنة بحي الفلاح بلوك 17 الرقم 307 المحمدية، وأنه أكرها للمسمى قيد حياته عبد الكريم (ب.) بسومة كرائية شهرية قدرها 3190,00 درهم شهريا بمقتضى عقد كراء مصحح الامضاء بتاريخ 24/08/2006 وأن ورثته تقاعسوا عن أداء واجبات الكراء عن الفترة من متم شهر شتنبر إلى متم شهر دجنبر 2023، وأن العارض قام بانذار المدعى عليهم لأداء واجبات الكراء المتخلذة بذمتهم داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصلهم بالإنذار تحت طائلة المطالبة بالإفراغ، وأنه أمام عدم استجابة المدعى عليهم للإنذار الموجه إليهم، والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار والإفراغ الموجه إلى السادة ورثة المرحوم عبد الكريم (ب.) بتاريخ 18/01/2024 والحكم بادائهم مبلغ 9570,00 درهم المترتب بذمتهم وبإفراغهم من المحل التجاري الكائن بحي الفلاح بلوك 17 الرقم 307 المحمدية هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليهم الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني. وأرفق المقال بصورة من عقد الكراء وإنذار و محضر تبليغه.

وبعد مناقشة القضية، وتام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفتها لسيدة روان (م.) ومن معها.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم الابتدائي خرق مقتضيات الفصل 44 وما يليه من القانون 67.12. ذلك ان المستأنفين، أكد خلال المرحلة الابتدائية أن المستأنف عليه تقدم بدعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ طبقا للفصل 44 وما يليه من قانون 67.12. وأن المستأنفين أكد ان دعوى المصادقة على الإنذار باطلة، وذلك لكون الاشعار بالإفراغ المبلغ للمستأنف يعتبر باطلا طبقا لمقتضيات الفصل 44 وما يليه لكون الاشعار بالإفراغ لا يتضمن اجل شهرين على الأقل. ذلك ان مقتضيات الفصل 46 من قانون 67.12. أشار الى الشروط التي يجب ان يتضمنها الاشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان. وبالتالي فان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف يعتبر باطلا طبقا للمادة 46 من قانون 67.12. وأن ما بني على باطل فهو باطل، وبالتالي فان دعوى المصادقة على الإشعار بالإفراغ تعتبر باطلة مما يتعين

الحكم برفضها. وأن السيدة روان (م.) باعتبارها الزوجة الثانية وإحدى الورثة لم يتم تبليغها كونها لم تقطن في عنوان موضوع التبليغ وعنوانها المذكور سالفا بدرب العفو 107 تارودانت كما ان الوريث رشيد (ب.) لم يتم تبليغه لأنه خارج الوطن ويقطن بديار الفرنسية. فالمشرع المغربي من خلال قانون المسطرة المدنية تكفل بالتنصيص على مجموعة من الشكليات العامة والوسائل التي تجعل التبليغ صحيحا من ناحية القانونية الا ان جهة المدعية لم تحترم ذلك حيث لم يتم تبليغ الاستدعاء بشكل القانوني مما يجعله باطلا ولا يترتب عنه أي اثار قانونية بسبب ما شاب الاجراء من عيب. وتكمن أهمية التبليغ بكونه آلية احترام حقوق الدفاع المقررة دستوريا ويكرس مبدأ حسن النية بالتقاضي وحالة عدم اللجوء لهذه المسطرة وفقا لضوابطها يعبر عن سوء نية في ممارسة الحق في التقاضي من طرف السيد احمد (خ.). ولم يتم تبليغ سواء الإنذار او الاستدعاء مما يجعل الاستئناف ذا أساس وجدوى. والتمسوا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب. وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المطعون فيه وطى التبليغ وإعذار بالاداء.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 05/11/2024 وبعد الاطلاع، تقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 19/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطرف المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب من عدة جوانب تم تسطيرها ضمن أسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

ويحث بخصوص الدفع بكون الاشعار بالافراغ يعتبر باطلا فيبقى مردودا لأن الثابت أن المستأنف عليه إنما بعث بإنذار لورثة عبد الكريم (ب.) باعتبارهم يكترون المحل الكائن بحي الفلاح بلوك 17 الرقم 307 المحمدية وذلك بعنوان سكنهم الوارد بعقد الكراء (حي الرشيدية 3 بلوك أ رقم 118 العالية المحمدية). مما يكون معه الانذار قد استوفى الشروط المتطلبية قانونا وما دام أنه بعث لأجل أداء الكراء والافراغ وبتضمينه أجل 15 يوما المنصوص عليه في الفصل 26 من قانون 49.16 فإنه يكون قد بني على اساس قانوني سليم. مما يتعين معه رد الدفع المثار لعدم وجاهته.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعنون بخصوص عدم تبليغ أحد الورثة (الزوجة الثانية السيدة روان (م.) بعنوانها والسيد رشيد (ب.) المتواجد خارج الوطن) فهو يبقى بدوره دفعا غير مؤسس ما دام أن عقد الكراء إنما ينص على عنوان واحد وهو ذات العنوان الذي كان يتواجد به مورثهم السيد عبد الكريم (ب.) قيد حياته (حي الرشيدية 3 بلوك أ الرقم 118 العالية المحمدية) وهو ذات العنوان الذي توصل به أحد الورثة المسمى عثمان (ب.) بالإنذار بتاريخ 18/01/2024 كما أن نفس الشخص (عثمان (ب.)) رفض التوصل بالاستدعاء للحضور لجلسة 25/04/2024 مما يكون معه الدفع غير وجيه ويتعين عدم الالتفات إليه.

وحيث يكون بذلك الدفع بخرق إجراءات التبليغ والدفع ببطلان الإنذار غير مبنيين على اساس سليم ويتعين ردهما.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنفين.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيابيا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه