

**Bail commercial - Le congé
adressé à un preneur déjà décédé
est entaché d'une nullité absolue
insusceptible de confirmation
(Cass. com. 2016)**

Identification			
Ref 53256	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 287/2
Date de décision 20160609	N° de dossier 2016/2/3/8	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Rejet, Personne décédée, Nullité absolue, Notification, Héritiers du preneur, Destinataire décédé, Congé, Confirmation de l'acte nul, Bail commercial, Acte inexistant, Absence de ratification	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté qu'un congé avait été adressé au preneur plus d'un an après son décès, une cour d'appel en déduit exactement qu'un tel acte, dirigé contre une personne inexistante, est entaché d'une nullité absolue. Elle retient à bon droit que cette nullité ne relève pas de la simple capacité d'ester en justice mais de l'inexistence même du destinataire, élément essentiel de l'acte, le rendant insusceptible de toute confirmation ou ratification par les démarches ultérieures des héritiers.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ان المطلوبين ورثة ابراهيم (ا. ع.) قدموا بتاريخ 2014/5/7 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه ان مورثهم كان يكتري قيد حياته من المدعى عليه لحسن (أ.) المحل الكائن (...) بسومة كرائية قدرها 150 درهم شهريا وبتاريخ 2013/10/9 توصلوا بإنذار موجه الى مورثهم من اجل أدائه مبلغ 9750 درهم عن واجبات كراء

المحل عن المدة من فاتح يونيو 2008 الى متم اكتوبر 2013 فسلخوا مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه ، وتقدموا بمقال من أجل الطعن في الانذار لكونه وجه لشخص متوفى ولعدم جدية سببه بعدما بادروا الى أداء ما بذمتهم من واجبات الكراء، وتقدم الطالب بمقال مضاد ملتمسا الحكم بالمصادقة على الانذار المذكور وأداء المدعين اصليا مبلغ 10156 درهم عن واجبات الكراء من يونيو 2008 الى متم اكتوبر 2013 ومبلغ 5000 درهم عن التماطل وبإفراغهم من المحل، وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة التجارية برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليهم مبلغ 6900 درهم عن واجبات كراء المدة من يوليوز 2010 الى متم يونيو 2014 وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل استأنفه المدعون وألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به في الطلب الأصلي من رفض الطلب وفي الطلب المقابل من أفرغ والحكم من جديد ببطلان الانذار وبرفض الافراغ وأيدته في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق القانون وخاصة مقتضيات الفصل 318 من قانون الالتزامات والعقود والفصلين 114 و 345 من قانون المسطرة المدنية والفصلين 6 و 27 من ظهير 25 ماي 1955 ، وانعدام التعليل وفساده وعدم الارتكاز على أساس قانوني، من حيث انه علل ما قضى به ان الانذار باطل وغير منتج لأي أثر قانوني لأنه وجه لشخص متوفى وان اثاره ذلك يتعلق بالصفة وهي من النظام العام، في حين أن المطلوبين في النقض لم يشعروا بوفاة والدهم المكتري.

لكن خلافا لما أثاره الطاعن، فإن الأمر في النازلة لا يتعلق بالصفة، وإنما يتعلق بانتفاء وجود ركن من أركان الاشعار وهو الشخص الموجه اليه. والإنذار الموجه الى شخص متوفى إنذار منعدم. وبالتالي فهو باطل، والباطل لا يرتب أي أثر ولا يمكن التصديق عليه أو اجازته. ومحكمة الاستئناف التي ثبت لها من أوراق الملف أن المكتري الموجه اليه الانذار كان متوفى قبل بعث الانذار اليه بسنة ونصف تقريبا، واعتبرت عن صواب الانذار باطل وان تقديم الورثة فيما بعد لدعوى الصلح أو دعوى الفصل 32 من ظهير 1955/5/24 لا يشكل إجازة للإنذار المذكور، وهي في ذلك لم تخرق المقتضيات المحتج بها والتي تتعلق بحالة الابطال لا البطلان وركزت قرارها على اساس وعلته بما يكفي وكان ما بالوسيلة من جهة على غير أساس ومن جهة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .