

**Bail commercial : Le congé
délivré à un preneur décédé est
dépourvu de tout effet juridique
et ne peut fonder une action en
résiliation du bail (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56103	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3843
Date de décision 20240715	N° de dossier 2024/8219/2150	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preneur décédé, Obligations du preneur, Nullité du congé, Notification, Héritiers du preneur, Congé, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial, Absence d'effet juridique	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'une demande en résiliation d'un bail commercial pour changement d'activité non autorisé, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande, faute pour le bailleur de rapporter la preuve du manquement contractuel. En appel, le bailleur produisait de nouveaux constats d'huissier pour établir le changement d'activité et sollicitait l'expulsion des héritiers du preneur, décédé en cours de procédure. La cour écarte cependant les débats sur la preuve du manquement pour relever d'office un moyen tiré de l'inefficacité de la mise en demeure. Elle constate en effet que l'injonction, qui constitue le fondement de l'action en résiliation, a été notifiée au preneur après son décès. La cour rappelle qu'un tel acte juridique, pour produire ses effets, doit être dirigé contre une personne jouissant de la capacité juridique. Par conséquent, une mise en demeure adressée à une personne décédée est dépourvue de tout effet légal et ne peut valablement fonder l'action. Le jugement de première instance est donc confirmé dans son dispositif de rejet.

Texte intégral

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 08/03/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/07/2023 تحت عدد 2870 ملف عدد 2554/8207/2022 الذي قضى في الشكل بقبول الطلب؛ وفي الموضوع برفضه؛ وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث لا دليل بالملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف، وقام باستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرض خلاله أنه يكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن ب : بلوك L رقم 180 امل 2 الدكان رقم 2 ح ي م الرباط، مخصص لإصلاح الآلات الإلكترونية والبولستر؛ وأن المدعى عليه عمد إلى تغيير النشاط التجاري للمحل دون موافقة المدعي، وذلك بتخصيصه لنجارة الألمنيوم. وهو ما يشكل خرقا لمقتضيات العقد وكذا مقتضيات القانون رقم 49.16. وأن المدعي وجه إنذارا للمدعى عليه يطالبه من خلاله بإرجاع النشاط التجاري المنصوص عليه في العقد المبرم بين الطرفين، بقي دون جدوى رغم التوصل به بتاريخ 2022/03/02 والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بإرجاع النشاط التجاري المنصوص عليه في العقد، والحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 4000,00 درهم تعويضا عن التماطل ، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، وبإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن ب بلوك L رقم 180 امل 2 الدكان رقم 2 ح ي م الرباط من مشتملاته ومنافعه ومرافقه وملحقاته هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وأرفق المقال ب محضر تبليغ إنذار.

وبناء على مذكرة نائب المدعي للإدلاء بنسخة طبق الأصل لعقد كراء.

وبناء على المذكرة الإصلاحية لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 2023/02/21 ، أورد فيها أن المدعى عليه قد وافته المنية حسب الثابت من خلال محضر الضابطة القضائية والتمس الإشهاد له بإصلاح المسطرة، وذلك بجعل الدعوى موجهة ضد ورثة احمد (س.) بدل السيد احمد (س.) مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن؛

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن أن المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم تصادف الصواب عندما قضت برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر إذ ان العارض تقدم بمقال مختلف إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط يرمي إلى إجراء معاينة وإستجواب للمحل ولجوار

المحل تفيد ان المدعى عليه عمد إلى تغيير النشاط التجاري للمحل دون موافقة العارض وذلك بتخصيصه لنجارة الألمنيوم حيث أن هذا الفعل يشكل خرقا لمقتضيات العقد وكذا مقتضيات ظهير 16/49، وأن ما قمتم به يعد اعتداء على حقوق ومصالح موكلي وأن كانت القاعدة العامة هي ان العقد شريعة المتعاقدين و الواجب هم تنفيذ العقد في جميع ما اشتمل عليه طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ا.ع . في حين ان النشاط الجديد الذي أصبح يزاوله المستأنف عليه في المحل هو نجارة وتقطيع الألمنيوم مما يسبب ضجيجا مزعجا لساكنة، ومخالف لقانون التعمير حسب محضر المعاينة والاستجواب، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بإفراغ المدعى عليه لتغيير النشاط التجاري واحتياطيا الحكم بإجراء بحث في الموضوع قصد الوقوف على حقيقة الوضع .

أرفق المقال ب: عقد الكراء ونسخة من محضر تبليغ الإنذار ونسخة من الحكم الابتدائي ونسخة من المقال المختلف ومحضر المعاينة وأصل محضر معاينة واستجواب .

وبناء على المقال الإصلاحي بها من دفاع المستأنف بجلسة 29/04/2024 عرض فيها أنها أغفلت تحديد المستأنف عليهم فضلا عن عدم إعطاء ملتمساتها النهائية بشكل دقيق؛ وأن المستأنفة تتدارك ذلك وتلتزم توجيه الدعوى ضد ورثة احمد (س.) فضلا على إضافة ملتمس إفراغ المستأنف عليهم هم و من يقوم مقامهم أو بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، و تحميل المدعى عليهم الصائر و تحديد مدة الإكراه في الأقصى وفيما يتعلق بأسباب الاستئناف وفضلا عن أسباب الاستئناف ، فإن القاضي الابتدائي رد طلب العارض بعلته أنه ليس بالملف ما يفيد صحة مزاعم المدعي بخصوص تغيير النشاط التجاري الشيء الذي يبقى معه طلب المدعي غير مرتكز على أساس ، ويتعين التصريح برفضه لعدم جدية السبب المؤسس عليه الإنذار وأنه يرجوع المحكمة إلى المقال الإصلاحي فستلاحظ المحكمة أنه بمحضر معاينة واستجواب تفيد تغيير النشاط وهو الأمر الذي عززه العارض بمحضر معاينة و استجواب ثانية للمحل و كذا استجواب احد الجيران الذي كان يزاول بالمحل هو إصلاح التلفاز و الأجهزة الإلكترونية وليس أشغال نجارة الألمنيوم حسب الصور و محضر تنفيذ أمر المعاينة و إستجواب و كذا إستجواب الجيران للأستاذ الشعبي محمد المفوض القضائي المحلف لدى محاكم الرباط اللذان يثبتان ذلك رفقة و كذا نسخة من السجل التجاري الذي يفيد أن النشاط المزاول بالمحل هو إصلاح الآلات الإلكترونية وبالرجوع إلى شروط العقد المبرم بين الطرفين سيتبين للمحكمة ان النشاط هو إصلاح التلفاز و الأجهزة الإلكترونية وليس نجارة الألمنيوم ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و بإفراغ المستأنف عليهم و من يقومهم مقامهم أو بإذنهم، من المحل التجاري ببلوك L رقم 180 أهل 2 حي يعقوب المنصور دكان رقم 2 الرباط من جميع مشتملاته ومناقعه و مرافقه وملحقاته، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليهم الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى .

أرفق ب: نسخة مطابقة للأصل من عقد الكراء ونسخة من الحكم الابتدائي ونسخة من محضر معاينة و استجواب في المرحلة الابتدائية للأستاذ عبد الكريم رزوق مفوض قضائي محلف لدى محاكم الرباط ونسخة من محضر ثاني من معاينة واستجواب الجيران مرفق بصورة تثبت تغيير النشاط من اصلاح التلفاز والاجهزة الالكترونية للأستاذ الشعبي محمد مفوض قضائي محلف لدى محاكم الرباط ونسخة أصلية من السجل التجاري يثبت أن النشاط التجاري هو إصلاح التلفاز والاجهزة الإلكترونية وليس نجارة الالمنيوم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/07/2024 حضرتها الاستاذة كعماز وأدلت بشهادة التسليم تفيد رفض التوصل؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 15/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث نعى الطالب على الحكم المستأنف مجانبته للصواب وتمسكت بأسباب الاستئناف المشار إليها اعلاه.

وحيث إن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، ومن حق كل طرف التقدم بأوجه دفاعه وتعزيزها بالمستندات المؤيدة لها؛ وان الطاعنة وان

أدلت أمام هاته المحكمة بمحضر معاينة وعقد الكراء لاثبات واقعة تغيير النشاط الممارس في المحل من طرف المكتري؛ الا ان المحكمة وباطلاعها على وثائق الملف ومستنداته خاصة نسخة من الإنذار المطلوب المصادقة عليه الموجه للمكتري السيد احمد (س.) المؤرخ في 02/03/2022 تبين انه رجع بملاحظة ان المعني بالامر توفي.

وحيث إن الإنذار يجب أن يبلغ للمكتري او لورثته في حال وفاته تحت طائلة اعتباره بدون أثر، وهو ما أكدته محكمة النقض من خلال القرار عدد: 630 الصادر بتاريخ: 07/05/2008 في الملف التجاري عدد: 1139/3/2/2007، الذ جاء في احدى حيثياته أن: (الإنذار كتصرف قانوني يجب توجيهه ضد ذي أهلية ليترتب عنه الاثار القانونية، وأن توجيه الإنذار بإفراغ الأصل التجاري لشخص متوفى لا يترتب عنه أي اثر...)؛ مما يكون معه الإنذار الموجه لميت غير مرتب لاي اثر قانوني، ويتعين تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب؛ مع تحميل المستأنفة الصائر

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.