

**Bail commercial : le congé
délivré à un preneur décédé est
sans effet, rendant l'action en
validation et en expulsion
irrecevable (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 68077	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5813
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/4752	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Preneur décédé, Nullité de l'acte, Irrecevabilité de l'action, Héritiers du preneur, Défaut de capacité juridique, Continuation du bail, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Annulation du jugement		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un congé pour défaut de paiement notifié à un preneur décédé antérieurement à l'acte. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en validation du congé et en expulsion formée par le bailleur.

En appel, les héritiers du preneur, dont la recevabilité à agir en tant que successeurs universels a été reconnue, soulevaient la nullité du congé et, par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action. La cour retient qu'un congé, en tant qu'acte juridique, doit être adressé à une personne dotée de la capacité juridique pour produire ses effets.

Or, le congé ayant été notifié à une personne décédée plusieurs années auparavant, il est dépourvu de toute portée légale. La cour rappelle qu'au décès du preneur, la relation locative se poursuit de plein droit avec ses héritiers, qui deviennent les seuls destinataires valables de tout acte visant à la résiliation du bail.

L'action initiale, fondée sur un acte radicalement nul, ne pouvait donc qu'être déclarée irrecevable. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة محمد (أ.و.) بواسطة نائبيهم المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/9/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 1505 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/2/2021 في الملف عدد 690/8219/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 16/12/2020 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وبتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث أوضح المستأنفون بان الحكم لم يبلغ لهم في حين دفع المستأنف عليهما بان المستأنفين ليسوا طرفا في الحكم وبالتالي فإن طعنهم غير مقبول.

وحيث لما كان الثابت من الحكم المستأنف أنه صدر في مواجهة السيد محمد (أ.و.) والحال أنه بالرجوع الى نسخة موجزة من رسم الوفاة رقم 13 لسنة 2011 أن هذا الأخير قد وافته المنية في 2 مارس 2011 لذا فإن تقديم ورثته باعتبارهم خلف عام له للمقال الاستئنافي باسمهم يكون مقبول شكلا لأن حلولهم محل مورثهم يكون بقوة القانون ولأنه لايمكن التمسك بأن الاستئناف يجب أن يتم إلا ممن كان طرفا فيه وبأنه لا يجوز لشخص أجنبي عنه أن يتقدم بالطعن بالاستئناف لأنه وكما سبق بيانه فإن من صدر الحكم ضده ثبت أنه متوفى وبالتالي لا يمكن أن يقدم الطعن بالاستئناف من طرف ميت لانتفاء الأهلية وإنما ينتقل الحق لورثته ، ولأن ما سلوكه من استئناف فلحفاظ على حقوقهم مما يبقى تقديم الاستئناف من طرف الورثة وفي ظل غياب ما يثبت تبليغهم بالحكم المستأنف مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد علي (أم.) والسيدة رقية (أم.) تقدمتا بواسطة نائبيهما بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدارالبيضاء بتاريخ 20/01/2021 عرضا من خلاله أنهما يملكان على الشياح الملك المسمى " أنجيل 2 " ذي الرسم العقاري عدد D/5150 وأنهما أكريا به للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء بأجرة شهرية قدرها 1.166 درهم وأن هذا الأخير توقف عن الأداء دون مبرر من فاتح دجنبر 2019 إلى الآن وأنهما وجها إليه إنذارا بالأداء توصل به بتاريخ 16/12/2020 ولم يؤد ما بذمته سواء داخل الأجل أو خارجه وأنه من حقهما المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ طبقا للمادة 26 من القانون 49/16، لأجل ذلك التمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه للمدعى عليه والمتوصل به بتاريخ 16/12/2020 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير والصائر والنفاذ المعجل، وأرفقا المقال بصورة مطابقة لأصل شهادة الملكية وبإنذار مع محضر تبليغه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة محمد (أ.و.) بواسطة نائبيهم و جاء في أسباب استئنافهم أن ما ينعاها الطاعنون على الحكم الابتدائي المطعون فيه هو صدوره في مواجهة شخص ميت وكذا في غيبة ورثته وأن محكمة

الدرجة الأولى اعتمدت على حيثيات مفادها تخلف المدعى عليه رغم التوصل وكذا عدم الاستجابة لفحوى الإنذار رغم التوصل بواسطة إدريس (أ.و.) بصفته ابن أخ المدعى عليه بتاريخ 16/12/2020 لكن الإنذار بالأداء والإفراغ وجه لشخص متوفي ، وهو مورثهم محمد (أ.و.) ويدلون بشهادة الوفاة لتأكيد ذلك وبالتالي فإن الإنذار بالأداء والإفراغ لا يترتب عليه أي أثر قانوني، حيث وجه ضد عديم الأهلية وأن هذا هو الاتجاه الذي كرسه محكمة النقض في إحدى القرارات والذاتية " الإنذار بالإفراغ كتصرف قانوني شأنه شأن تقديم الدعوى يجب تقديمه ضد ذي اهلية حتى ينتج آثاره القانونية ، والإنذار الموجه لميت لا يترتب عنه أي أثر قانوني لتوجيهه ضد عديم الأهلية . " قرار عدد 398 الصادر بتاريخ 2005/4/13 ملف تجاري عدد 03/1144 منشور بكتاب قانون المسطرة المدنية والعمل القضائي المغربي للأستاذ محمد (ب.) ص 23 ، وأنه من الثابت حسب أوراق الملف أن المدعى عليه قد توفي قبل رفع الدعوى بسنوات وأنهم لم يكن في علمهم بالتوصل إلى ابن عمهم بالإنذار لأنه لم يخبرهم بذلك فتكتّم عن الأمر لنية يعلمها الله وأنهم فور علمهم بالحكم المذكور بادروا إلى استئنائه وأنهم على استعداد لأداء ما بذمتهم من الكرية ، ملتزمين بقبول المقال شكلا وموضوعا بعدم المصادقة على الإنذار والغاء الحكم في شقه المتعلق بالإفراغ والحكم بعدم قبوله و الأشهاد لهم باستعدادهم للأداء و تحميل من يجب الصائر. وارفقوا المقال بنسخة حكم مطابق للأصل وشهادة الوفاة وصورة طبق الأصل من كناش الحالة المدنية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 11/10/2021 جاء فيها أنه من المعروف فقها وقضاء أن الطعن بالاستئناف ضد حكم ما لا يمكن إلا ممن كان طرفا فيه ولا يجوز لشخص أجنبي عنه أن يتقدم ضده بالطعن بالاستئناف وأن الحكم الابتدائي كان بينهم والسيد محمد (أ.و.) فإن الطعن فيه لا يكون إلا من طرفيه وأن الورثة المذكورين في المقال ليسوا طرفا فيه، فإن طعنهم ضد غير مقبول من الناحية الواقعية والقانونية وأن المستأنفين لم يدلوا بما يؤكد صفتهم كوارثين حقيقيين وواقعيين للمدعى عليه وأن صفة الورثة من الناحية القانونية الشرعية رتبت إلا بشهادة الإرثة وأنهم لم يدلوا بها وفقا لما يقتضيه القانون فإنه يتعين الحكم بعدم قبول طلبهم لانعدام الصفة مع تحميلهم الصائر، وأن المستأنفين يدعون في مقالهم الاستئنافي بأنهم لم يكونوا على علم بالدعوى وأنهم بمجرد علمهم بصدور الحكم تقدموا بالاستئناف الحالي وأن أول ما تجب الإشارة إليه هو أن عقد الكراء مبرم مع السيد محمد (أ.و.) وليس مع الورثة، وأن التوصل بالواجبات الكرائية كان دائما في عين المكان من طرف المستخدم المتواجد بالمحل وأنهم لم يكونوا على علم بوفاة المكتري الأصلي وأنه كان على المستأنفين بمجرد وفاة مورثهم أن يقوموا بإعلامهم بذلك لتصحيح الوضعية وتحرير توصيل جديد أو عقد جديد في اسم الورثة وأنهم وجهوا الإنذار بالأداء للمكتري الأصلي توصل به ابن أخ المكتري الأصلي بصفة قانونية ولم يصرح بأن المدعى عليه قد توفي وأنهم بعد مرور الأجل القانوني تقدموا بدعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وتوصل نفس الشخص من جديد ولم يصرح بأي شيء وأن المستأنفين لم يلجأوا للمحكمة وفق ما يقتضيه القانون لإبداء دفعهم ولتوضيح الحقيقة وانتظروا إلى أن صدر الحكم وتم تبليغه ليلجأوا إلى المسطرة الحالية محاولين تضليل العدالة، وأن إبداءاتهم تكذبها الظروف والوقائع وتؤكد بأنهم يتقاضون بسوء نية وأنهم لم يناقشوا موضوع الدعوى مكتفين بالتمسك بإدعاءات لا أساس لها من الصحة ، وأنه لو كانت نيتهم حسنة، لأخبروهم بوضعيتهم والقيام بتصحيحها عن طريق الإدلاء بالوثائق القانونية التي تؤكد صفتهم وأداء الواجبات الكرائية المترتبة عليهم وأن الأمر يستدعي والحالة هذه تأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنفين الصائر ، ملتزمين بالحكم بعدم قبول طلبهم شكلا وبصفة احتياطية بعدم قبول طلبهم شكلا واحتياطيا موضوعا الحكم برد طلبهم وتأييد الحكم الابتدائي مع تحميلهم الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 24/11/2021 جاء فيها أن الاستئناف لا يمارس إلا ممن له الصفة والمصلحة في الطعن وأن استئناف الطاعنين مقبول، ذلك أنهم أدلوا بما يثبت موت مورثهم، وأدلوا كذلك بنسخة من كناش الحالة المدنية لإثبات صفتهم وبالتالي فإنه يجوز للخلف الخاص للهاك محمد (أ.و.) أن يطعنوا في الحكم الذي صدر ضد سلفهم، مما يكرس قاعدة من مات عن حق فلورثته وأنه ليس هناك ما يثبت أنهم يتقاضون بسوء نية وأنه فعلا لم يكن في علمهم التوصل بالإنذار ذلك لسبب بسيط أن محل إقامتهم يتواجد بطاطا وأن من توصل بالإنذار هو في خلاف على الإرث معهم وأنهم مستعدين لأداء ما بذمتهم ، وإثبات ذلك استصدروا أمر بعرض عيني وإبداء وأنهم هم أسرة تتكون من 12 فردا لا معيل لهم سوى مدخول المحل موضوع النزاع، فهو مصدر رزقهم الوحيد، وبالتالي فإن إفراغهم من هذا المحل سيسبب لهم ضررا يتجلى في حرمانهم من مصدر رزقهم ، ملتزمين بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بالمصادقة على الإنذار والحكم تبعا بالأداء ، وأرفقت المذكرة بنسخة من الأمر مع المقال .

وبناء على إدلاء المستأنفين بصورة من رسم ارائته ورسالة اخبارية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/11/2021 حضر دفاع الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه بالإطلاع على وثائق الملف تبين أن الإنذار موضوع الدعوى قد تم توجيهه الى السيد محمد (أ.و.) و تم التوصل به من طرف ابن أخيه السيد ادريس (أ.و.) بتاريخ 16/12/2020 كما ثبت بالإطلاع على نسخة موجزة من رسم الوفاة عدد 13 لسنة 2011 وكذا من صورة لرسم ارائته المضمن بعدد 106 بصحيفة 127 بتاريخ 6/8/2021 أن السيد محمد (أ.و.) قد توفي بتاريخ 2/3/2011 ولأن الإنذار لكي يكون صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية يجب أن يكون سليما من الناحية الشكلية وذلك بتوجيهه لذي صفة ، وأنه لما كان الإنذار قد تم توجيهه لمورث المستأنفين الذي ثبت أنه متوفي منذ عدة سنوات فإنه يكون غير مرتب لأي أثر قانوني وذلك لتوجيهه لغير ذي أهلية ولأن العلاقة الكرائية بعد وفاة المكثري أصبحت بقوة القانون بين الورثة و المكثري و يتطلب لانهايتها توجيه إنذار للورثة لا للمورث الذي توفي قبل تاريخ توجيه الإنذار وبالتالي يكون الإنذار قد نشأ مختل شكلا لما وجه لشخص غير ذي أهلية والإنذار كغيره من التصرفات القانونية يتعين أن يوجه لمن له الصفة والأهلية في مخاطبته بما هو مطلوب فيه ولا يمكن مطالبة شخص بتنفيذ التزام تحت طائلة انتهاء العقد المتعلق به وهو ميت لذا يبقى توجيه الإنذار وكذا تقديم الدعوى في مواجهة ميت قد تما في مواجهة غير ذي أهلية مما وجب معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهما الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.