

**Bail commercial : Le congé  
signifié collectivement aux  
héritiers du preneur décédé par  
un commissaire de justice est  
valable sans qu'il soit nécessaire  
de les identifier individuellement  
(CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65208	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5851
<b>Date de décision</b> 20221222	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4351	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux	<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Signification par commissaire de justice, Reprise personnelle, Notification du congé, Notification à un seul héritier, Identification des héritiers, Héritiers du preneur, Expulsion, Décès du preneur, Congé, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction des héritiers d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité formelle d'un congé pour reprise. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion. Les appelants contestaient la validité de la procédure, arguant d'une part que l'action avait été dirigée contre les "héritiers de..." sans les désigner nommément, et d'autre part que le congé n'avait pas été notifié individuellement à chaque cohéritier. La cour retient que le bailleur n'est pas tenu de rechercher l'identité de tous les héritiers du preneur décédé et qu'une action dirigée contre sa succession est recevable. Elle juge en outre la notification régulière dès lors qu'elle a été valablement remise à l'un des héritiers qui l'a acceptée pour lui-même et pour les autres, conformément à l'article 38 du code de procédure civile. La cour rappelle enfin, au visa de l'article 34 de la loi 49-16, que le congé en matière de bail commercial peut être délivré par commissaire de justice sans qu'une ordonnance présidentielle préalable soit requise. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة أحمد بن عدي بن ابراهيم (أ.) بواسطة دفاعهم بمقال مؤدى عنه بتاريخ 05/07/2022 ، يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 1328 الصادر بتاريخ 13/04/2022 في الملف عدد 306/8207/2022 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بافراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل الكائن اسفل العمارة الكائنة بشارع [العنوان] سلا و تحميلهم الصائر .

في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف وبالنظر لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية من صفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه الحنفي (ب.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 24/01/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط ،عرض فيه انه كان يؤجر لمورث المدعى عليهم المرآب الذي خصصه قيد حياته لحفظ الشاحنة والمتواجدة باسفل عمارة بنفايدة الكائنة بشارع [العنوان] سلا بسومة قدرها 900 درهم وانه يرغب في استغلال المحل شخصيا وانه بادر الى انذار المدعى عليهم بمقتضى انذار قصد الافراغ الا انه بقي دون جدوى والتمس الحكم بالمصادقة على الانذار والحكم تبعا لذلك بافراغهم هو ومن يقوم مقامهم او باذنه من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميله الصائر وارفق المقال بمحضر انذار وأشعار.

وبتاريخ 13/04/2022 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أن المقال الافتتاحي للدعوى الصادر على إثره الحكم المستأنف، وجه ضد ورثة أحمد بن عدي بن ابراهيم (أ.) ، دون ذكر اسمائهم، والحال أنه سبق للورثة المذكورين أن توجهوا إلى المعني بالأمر بإنذار بناء على أمر تضمن أسماءهم، مما يجعل مقال الدعوى موجها إلى غير من يجب وغير مقبول من جهة وأن الإنذار الموجه من قبل المستأنف عليه، هو إنذار مباشر لم يعتمد على أمر من رئيس المحكمة المختصة، وإنما وجه مباشرة من قبل مفوض قضائي، مما يجعل الدعوى غير مقبولة، لهذا السبب أيضا، سيما وأن التوجيه المباشر للإنذار غالبا ما ينتج عنه تبليغ الإنذار للمعنيين بالأمر من جهة أخرى وأن العارضين ورثة المكترى متعددين، مما يقتضي تبليغهم جميعا وإحاطتهم علما بنوايا المكري، وهو ما لا يتأتى عن طريق إنذار مباشر، واحد سيما وأن الورثة متفرقين، كل منهم يقيم في مكان مستقل وأن توجيه إنذار واحد ولغير عنوان أي من المستأنفين، بل إلى مجرد ورثة أحمد بن عدي بن ابراهيم (أ.)، الكائنين بالمرآب المتواجد بأسفل العمارة شارع [العنوان] سلا" وحالة أن العارضين يسكنون في أماكن متفرقة، ولا يتجمعون بالمرآب المذكور وأنه يضاف إلى ذلك أن الإنذار المذكور وجه عن طريق البريد المضمون وفي طرف مقفل لا يمكن الجزم بأنه يتضمن مكتوبا ما وأن الظرف الذي وجه فيه الانذار المذكور لا يتضمن ما يفيد انه بلغ لشخص ما من المستأنفين كما يتضح من تمعن الظرف المذكور ، وأن الاخلاطات الشكلية السالفة الذكر تبرر الغاء الحكم المستأنف و ان العارضين يعتمرون المحل موضوع النزاع منذ مدة طويلة و لهم فيه اصل تجاري ، ملتمسين قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف و تصديا اساسا عدم قبول الدعوى و احتياطيا رفضها لعدم ارتكازها على اي اساس .

و أدلوا بنسخة من الحكم المستأنف ، اصل الطرف الذي وجه فيه ، نسخة مقال مختلف ، نسخة محضر تبليغ الامر و نسختان من مقال استئنافي .

وبجلسة 06/10/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها أساسا في الشكل أن الثابت من خلال المقال الاستئنافي تأكيد المستأنفين على أنهم " بلغوا بالحكم الابتدائي يوم 01/05/2022 وهو ما يؤكد طي التبليغ المدلى به من قبلهم في حين أنهم لم يعمدوا إلى إيداع المقال الاستئنافي بصندوق المحكمة التجارية إلا بتاريخ 5 يوليو 2022 أي بعد مضي أجل 15 يوما المقرر قانونا كأجل للطعن بالاستئناف واحتياطيا في الموضوع أن ما أثاره المستأنفين من كون المقال الافتتاحي للدعوى وجد في حق ورثة أحمد بن عدي بن إبراهيم (أ.) دون ذكر أسماء وراثته نابع من جهلهم لأسمائهم علما أن الإنذار الموجه للعارضين لا يتضمن أسماءهم كورثة خلافا لما يدعيه المستأنفين أما بخصوص ما نعاه المستأنفين من كون الإنذار وجه في ظرف مقفل ولا يمكن الحزم بأنه يتضمن مكتوبا فضلا على انه عديم الاساس فإن عبء اثبات ذلك يقع على عاتقهم ، ملتصقا اساسا عدم قبول الاستئناف شكلا و تحميل المستأنفين الصائر و احتياطيا برفضه موضوعا و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر .

وحيث أدرج الملف بجلسة 08/12/2022 مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/12/2022

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون اوجه استئنافهم وفق ما سطر اعلاه،

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعنون من توجيه الدعوى ضد ورثة أحمد بن عدي بن إبراهيم (أ.) دون ذكر اسمائهم وعدم تبليغهم جميعا بالانذار، فانه ولما كانت العلاقة الكرائية ابرمت بين أحمد بن عدي بن إبراهيم (أ.) فانه وبعد وفاته فان الانذار ومن بعده الدعوى الموجهين في اسم وراثته يعتبر صحيحا ان المكري غير ملزم بالبحث عن اسماء ورثة المكتري في حالة وفاته وانه لا مجال لتمسك المستأنفين من كونهم سبق ان وجهوا انذارا للمستأنف عليه يتضمن اسماءهم مادام هذا الانذار غير مرفق برسم ارائة يتضمن اسماءهم .

وحيث ان تسليم الانذار للسيد عبد الله (أ.) بصفته احد الورثة الذي تسلم الانذار اصالة عن نفسه ونيابة عن باقي الورثة وضمن رقم بطاقته الوطنية يعتبر تسليمها صحيحا عملا بمقتضيات الفصل 38 من قانون م م مما يجعل ما تمسك به الطاعنون على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعنون من كون الانذار المبلغ لهم هو انذار مباشر ولم يامر به رئيس المحكمة فانه وطبقا للمادة 34 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي فان الانذارات والاشعارات وغيرها من الاجراءات المنجزة في اطار هذا القانون تم بواسطة مفوض قضائي او طبق الاجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

وحيث تبعا لذلك يكون ما اسس عليه الطاعنون استئنافهم من اسباب لا يرتكز على اساس ويتعين رد استئنافهم وتأييد الحكم المستأنف .

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر