CCass,13/04/2005,398

Identification			
Ref 15866	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 398
Date de décision 20050413	**N° de dossier** 1144/3/2/2003	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Notification, Locataire défunt, Congé, Capacité (Non), Bail commercial
Base légale Article(s) : 1, 1 - 6 - 32 - Code de Procédure Civile, Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial	**Source** Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى

Résumé en français

La notification de congé adréssée à un locataire défunt ne produit aucun effet juridique pour défaut évident de capacité du-dit locataire.

Résumé en arabe

إفراغ - إنذار - توجيه الإنذار لفاقد الأهلية (لا). الإنذار بالإفراغ كتصرف قانوني شأنه شأن تقديم الدعوى يجب تقديمه ضد ذي أهلية حتى ينتج آثاره القانونية والإنذار الموجه لميت لا يترتب عنه أي أثر قانوني لتوجيهه ضد عديم الأهلية.

Texte intégral

القرار عدد: 398، المؤرخ في: 13/04/2005، الملف التجاري عدد: 1144/3/2/2003 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 27/11/02 في الملف 2008/99 تحت رقم 1960/02 أن الطالبين ورثة عبد الله أمزال تقدموا بمقال مفاده أن المدعى عليهم بعثوا لهم بإنذار في إطار ظهير 24/05/55 لإفراغ المحل الذي يكترونه دون أن يسبقه إشعار لهم بأنهم حلوا محل المكري لهم بانتقال الملك إليهم كما أن الإنذار وجه في

اسم عبد الله أمزال اذلي هو متوفى علاوة على خوله من الأجل الذي نص عليه الفصل 6 من الظهير المذكور. وأنهم تقدموا بطلب الصلح صدر على إثره قرار بعدم نجاحه. ومن حيث بطلان الإنذار فإن توجيهه إلى شخص ميت لا يمكن أن يرتب أثرا. كما أن عدم مراعاة أجل ستة أشهر قبل انقضاء العقد يجعله باطلا ملتمسا لذلك أساسا الحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل. وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لمقال مقابل يلتمسون بمقتضاه تصحيح الإشعار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليهم من المحل الذي يكترونه دون تعويض. وبعد إجراء خبرة والتعقيب عليها قضت المحكمة بتصحيح الإشعار بالإفراغ المبلغ للمكترين ورثة أمزال عبد الله وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم من محل النزاع وبإلزام المكرين بأدائهم لفائدة المكترين تعويضا عن الإفراغ قدره سبعون ألف درهم (70.000 درهم) مع التصريح ببقائهم بالمحل المذكور إلى حين توصلهم بالتعويض المحكوم به وبتحميل الطرفين الصائر مناصفة. استأنفه الطالبون وبعد إجراء خبرة عهدت للخبير محمد شواد الذي حدد التعويض المستحق في مبلغ 60.000 درهم. فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بجعل التعويض عن الأصل التجاري لفائدة المكترين محددا في مبلغ 83.300 درهم. وتحميل الطرفين الصائر مناصفة. بمقتضى قرارها المطعون فيه. حيث ينعى الطاعنون على القرار في الوسيلة الأولى خرق الفصل 1 ق.م.م وف 6 من ظهير 24/05/55، ذلك أن الإعلام بالإفراغ يجب أن يوجه إلى الشخص الحي لا إلى الميت. والإشعار بعدم التجديد الذي انبنت عليه هذه المسطرة وجه لموروثهم. والذي توفي قبل مدة تزيد على عشرين عاما. فلا يمكن الادعاء بجهل الوفاة، لأن مثل هذا الادعاء قد يقبل في فترة قصيرة لا تتجاوز الأسابيع وحتى بضعة أشهر لكن أن يزعم المكري أنه جاهل لوفاة المكتري لمدة تزيد على عقدين من الزمن فهذا غير مقبول. ولا يمكن تصديقه وبالتالي يكون الإشعار الذي تأسس عليه طلب الإفراغ قد وجه لشخص غير المكتري لأن المكتري الحقيقي هم الورثة لا موروثهم. وأن توجيهه إلى ميت مع مرور مدة طويلة على وفاته يجعله مخالفا للفصل السادس من ظهير 24/05/55 الذي ينص على أنه لا ينتهي العمل بعقود كراء الأماكن الخاضعة لمقتضيات هذا الظهير إلا إذا وجه للمكتري طلب الإفراغ "والمحكمة إذ خالفت مقتضيات الفصول 1 و6 من ظهير 24/05/55 لأن التقاضي لا يكون إلا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة وطلب الإفراغ نفسه يدخل في حكم هذه المادة لأنه منبع المسطرة فهو المؤسس لها ولو في المرحلة التي تسبق التقاضي لما يترتب عنه من وجوب طلب الصلح ودعوى الفصل 32 من الظهير، مما يعرض القرار للنقض. حيث إن الإنذار بالإخلاء لكي ينتج كافة آثاره القانونية كما يجب أن يتضمن التعريف بمصدره يجب أن يتضمن أيضا التعريف بمن وجه إليه وهو المكتري أو من يمثله. وفي حالة وفاته إلى من يحل محله. الخلف العام ورثته. ومحكمة الاستئناف التي رتبت على الإنذار الموجه إلى المكتري موروث الطالبين عبد الله أمزال كافة الآثار القانونية الناجمة عنه بالرغم من وفاته بسنوات عديدة وحلول ورثته محله في عقد الكراء الذين هم من يجب توجيه الإنذار بالإفراغ إليهم بصفتهم تلك لحلولهم محله كخلف عام وبما جاء في تعليلها بهذا الخصوص تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها وعرضت قرارها للنقض. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبث فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر. كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: حليمة بنمالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.