

**Décès du bailleur : la
transmission du bail aux
héritiers n'est pas subordonnée à
une notification au preneur
(Cass. com. 2009)**

Identification			
Ref 19582	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc /	N° de décision 1395
Date de décision 30/09/2009	N° de dossier 922/3/2/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Transmission du bail, Qualité de bailleur, Qualité à agir, Notification au preneur, Héritiers, Décès du bailleur, Continuation du contrat, Congé pour non-paiement de loyers, Cassation, Bail commercial, Absence de formalité	
Base légale Article(s) : 229 - 698 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte des articles 229 et 698 du Dahir des obligations et des contrats que le contrat de bail n'est pas résilié par le décès du bailleur et que la relation contractuelle est transmise à ses héritiers de plein droit, sans que cette transmission soit subordonnée à sa notification au preneur. Viole ces dispositions la cour d'appel qui, pour déclarer irrecevable la demande des héritiers du bailleur en validation de congé pour non-paiement des loyers, retient que ces derniers n'ont pas justifié de leur qualité auprès du preneur en ne l'ayant pas informé du décès de leur auteur.

Résumé en arabe

– ينتقل عقد الكراء من المكري إلى ورثته عملاً بمقتضيات الفصلين 229 و 698 من ق.ل.ع، وبهذا يكون لدى الورثة الصفة القانونية لتوجيه انذار الفسخ إلى المكثري المماطل.
– يكون القرار المطعون فيه، عديم الأساس القانوني، والتعليل حين أهمل المقتضيات المذكورة في النازلة، لأسباب أن الورثة أدلوا بما يثبت صفتهم الوراثية، وأدلووا زيادة على ذلك، بما يثبت أن المكثري(المطلوب)، سبق أن أدى لهم جزء من الكراء، بعد وفاة موروثهم.

Texte intégral

قرار عدد: 1395، بتاريخ: 30/09/2009، ملف تجاري عدد: 922/3/2/2008

و بعد المداولة طبقا للقانون .

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنين ورثة الجيلالي ناشيط تقدموا بتاريخ 29/06/2003 أمام المحكمة التجارية بمقال عرضوا فيه أن لهم بيد المطلوب في النقص جراف الحسين محلا تجاريا بالعقار الكائن بحي جميلة 5 شارع وادي الذهب الرقم 50-52 وذلك على سبيل الكراء، إلا أنه تقاعس عن أداء واجباته الكرائية منذ فاتح فبراير 2002 إلى متم غشت 2002 فوجهوا له إنذارا بلغ له بتاريخ 19/09/2002 ولم يتقدم بدعوى الصلح وتنازل بذلك عن جميع حقوقه وأصبح في حكم المحتل للمحل بدون سند طالبين الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المحل المكتري، وبعد تخلف المطلوب في النقص عن الجواب قضت المحكمة التجارية وفق دعوى الطاعنين وذلك بحكم استأنفه المطلوب في النقص وقضت محكمة الإستئناف التجارية بإلغائه وتصدت للحكم من جديد بعدم قبول الطلب وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون القرار في وسيلتهم الوحيدة انعدام التعليل أو نقصان وعدم الإرتكاز على أساس قانوني. ذلك أنه علل ما انتهت إليه بأن الطاعنين عندما وجهوا الإنذار للمكتريين لم يثبتوا صفتهم في العلاقة الجديدة مع هذا الأخير، والحال أن موروثهم توفي بتاريخ 09/01/98 والمطلوب في النقص أدى واجبات كرائية إلى الورثة بعد هذا التاريخ إلى غاية متم يناير 2002 كما أنه صدر حكم بتاريخ 04/12/2000 بين الطاعنين والمطلوب في النقص كمكتري. كما انهم عندما طلبوا توجيه الإنذار أرفقوا طلبهم بالحكم المذكور وعلى أساسه أعطى السيد رئيس المحكمة التجارية الموافقة على توجيه الإنذار كما أنهم أدلوا برسم إرثه بثبت وفاة موروثهم بتاريخ 09/01/98 والإنذار يتعلق بالمدة من 01/02/2002 إلى غشت 2002 وبالتالي فإن المدة السابقة وهي منذ 09/01/98 إلى متم يناير 2002 من المفروض أن المطلوب في النقص أداها ولم يدل بما يفيد أن واجب كراء المدة المذكورة قد أدت لموروث الطاعنين، ويدلوا بصورة لوصل كراء مؤرخ في 08/02/2000 والأصل بيد المطلوب في النقص يفيد أداءه لواجب الكراء بعد وفاة موروثهم وبالتالي فصفته عند توجيه الإنذار كانت ثابتة والقرار جاء فاسد التعليل.

حقا حيث إنه بمقتضى الفصل 229 ق ل ع تنتج الإلتزامات أثرها لابين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا بين ورثتهما الخ الفصل وبمقتضى الفصل 698 من نفس القانون لا يفسخ الكراء بموت المكتري ولا يموت المكري، وبالتالي فإن العلاقة الكرائية تنتقل إلى ورثة المكري بمجرد وفاة هذا الأخير ولا يتوقف هذا الإنتقال على ضرورة إعلام المكتري به. وفي النازلة فإن الثابت من أوراق الملف أن الطاعنين أدلوا برسم إرثه مضمن بعدد 85 صحيفة 118 كناش شركات 26 بتاريخ 21/04/98 تفيد أن المكري الجيلالي ناشيط توفي بتاريخ 09/01/98 وأن الطاعنين هم ورثته وأدلو بشهادة من المحافظة العقارية تفيد أن العقار أصبح في ملكهم ومحكمة الإستئناف بالرغم مما ذكر عللت قرارها « بأنه بالرجوع إلى الإنذار المؤرخ في 01/08/02 يتبين أن الذين قاموا بتوجيهه هم ورثة الجيلالي ناشيط وأن المكتري أكد في مقاله أن العلاقة الكرائية تربطه بالسيد ناشيط الجيلالي ولا علاقة له بالمستأنف عليهم الذين لم يشعروه بالوضعية الجديدة بعد وفاة موروثهم وان الثابت أن المستأنف عليهم حين توجيههم الإنذار لم يثبتوا صفتهم في العلاقة الجديدة مع هذا الأخير ولم يشعروه بوفاة موروثهم الذي أصبح خلفا عاما له الخ التعليل وانتهت إلى القول بعدم قبول الطلب « تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين ينبغي إحالة القضية على نفس المحكمة./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبنت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مركبة من هيئة أخرى مع تحميل المطلوب في النقص الصائر.