

La cession du droit au bail étant inopposable au bailleur faute de notification, le congé pour démolition délivré au locataire initial ou à ses héritiers est valable (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69068	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1566
Date de décision 20200715	N° de dossier 2020/8206/1358	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validité du congé, Qualité pour recevoir congé, Notification au bailleur, Locataire apparent, Inopposabilité de la cession, Héritiers du locataire, Congé pour démolition, Confirmation du jugement, Cession du droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au bailleur d'une cession de droit au bail non notifiée et sur la validité d'un congé pour démolition délivré au preneur initial décédé. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'éviction, retenant que le preneur apparent demeurait le débiteur de l'obligation.

Les appelants, héritiers du preneur initial, soutenaient la nullité du congé au motif qu'il avait été délivré à une personne décédée et faisaient valoir que le véritable titulaire du bail était un tiers cessionnaire, en vertu d'un acte de partage familial. La cour retient que la cession du droit au bail, pour être opposable au bailleur, doit lui être régulièrement notifiée.

Faute pour les héritiers de justifier d'une telle notification, que ce soit à l'ancien ou au nouveau propriétaire des murs, le bailleur était fondé à considérer le preneur initial, puis ses héritiers, comme ses seuls locataires. Dès lors, le congé délivré au nom du preneur décédé produit valablement ses effets à l'égard de ses ayants droit, qui sont tenus des obligations du bail.

La cour écarte également le moyen tiré de l'irrecevabilité prétendue de la demande reconventionnelle en nullité du congé, jugeant que celle-ci était en tout état de cause mal fondée au regard du défaut d'opposabilité de la cession. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال إفتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها وبموجب عقد توثيقي مؤرخ في 11/04/2018 ومودع بالمحافظة العقارية بتاريخ 23/04/2018 حسب الثابت من شهادة الإيداع أصبحت تملك العقار ذي الرسم العقاري عدد D1524□ المتواجد به المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء المؤجر للمدعى عليه وأنها وجهت لهذا الأخير إنذارا متوصلا به بتاريخ 25/06/2019 من أجل الهدم وإعادة البناء مانحة إياه أجل 3 أشهر من أجل الإفراغ.

ملتزمة الحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 24/06/2019 والمتوصل به من طرف المدعى عليه بتاريخ 25/06/2019 وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مقابل تعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات حسب السومة الكرائية الحالية.

وأرفقت مقالها بشهادة عقارية، إنذار مع محضر تبليغه، رخصة البناء وتصميم.

وبناء على المقال الإصلاحي المقدم من طرف نائب المدعية تلتمس من خلاله توجيه دعاها في مواجهة ورثة أحمد (ل.) بن إبراهيم.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليهم بطلب مضاد أوضح العارضون من خلاله أنهم قاموا بمخارجة مع عمهم السيد محمد (ل.) حسب الثابت من نسخة النموذج 7 وشهادة المخارجة وبالتالي لم تعد لهم الصفة في الدعوى إذ أن المكتري الحقيقي هو السيد محمد (ل.).

ملتمسين الحكم ببطلان الإنذار المبلغ بتاريخ 24/06/2019 لإنعدام صفة المرث وخلفه الخاص.

وأرفقوا مقالهم بصورة من النموذج 7 وشهادة المخارجة.

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعنون في إستئنافهم للحكم المذكور على كون محكمة الدرجة الأولى بنت قضاءها على الإنذار المبلغ في إسم السيد إبراهيم (ل.) بتاريخ 25/06/2019 والحال أن هذا الأخير توفي بتاريخ 19/09/1995 حسب الثابت من شهادة الوفاة ورسم الإرث، وبذلك يكون الإنذار المذكور باطلا وغير مرتب لأي أثر بخلاف ما ذهب إليه المحكمة المذكورة والتي اعتبرت المقال الإصلاحي يمتد مفعوله ليشمل إصلاح الإنذار، كما أن السيد أحمد (ل.) لاصفة له لعدم وجود أية علاقة له بالمحل موضوع النزاع بإعتبار أن مالك الأصل التجاري ومنذ

تاريخ 11 أكتوبر 1989 هو السيد محمد (ل.) وذلك حسب الثابت من شهادة التقييد بالسجل التجاري والضريبة المهنية والتصريحات الضريبية، وأن العارضين عملوا على تثبيت المخارحة بموجب عقد توثيقي ولم يسبق لهم وأن خلفوا مورثهم بالمحل موضوع الدعوى وأن محكمة البداية بمنحها التعويض لهم تكون قد قضت لغير ذي صفة وأضرت بمصالح المالك الأصلي، كما أن تصريحها بعدم قبول الطلب المضاد الرامي إلى بطلان الإنذار بعلته أن القانون 16.49 لم يتضمن دعوى المنازعة في أسباب الإنذار يعتبر مجانباً للصواب إذ أن المقال المشار إليه لا يندرج ضمن المنازعة في الأسباب الواردة بالإنذار وإنما تم تأسيسه على كون الموجه إليه الإنذار المذكور توفي منذ 1995.

ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وفي المقال المضاد ببطلان الإنذار موضوع الدعوى.

وأرفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف، نسخة من النموذج 7، شهادة البتانتا، التصريحات الضريبية، شهادة وفاة ورسم إرثه.

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن الطرف الطاعن لم يقدّم بتبليغها بحوالة الحق وبذلك يبقى المكثري المعلوم لديها هو السيد أحمد (ل.) ومن بعده ورتته إذ لا يمكن مواجهتها بعقد المخارحة.

ملتمسة تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/07/2020 حضر نائب المستشارفين وأدلى بمذكرة تعقيبية أوضح العارضون من خلالها أن المستشارف عليها لم تتول الجواب على الدفع المتعلقة بالصفة وتوجيه الإنذار والدعوى إلى ميت مؤكدين باقي دفعاتهم، ملتمسين الحكم وفق مقالهم الإستئنافي، تسلّم نسخة من المذكرة المذكورة نائب المستشارف عليها وأسند النظر فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمدولة قصد النطق بالقرار بجلسة 08/07/2020.

محكمة الإستئناف.

حيث عاب الطاعنون على محكمة الدرجة الأولى كونها بنت قضاءها على الإنذار المبلغ في إسم السيد إبراهيم (ل.) بتاريخ 25/06/2019 والحال أن هذا الأخير توفي بتاريخ 19/09/1995 حسب الثابت من شهادة الوفاة ورسم الإرثه، وبذلك يكون الإنذار المذكور باطلاً وغير مرتب لأي أثر بخلاف ما ذهب إليه المحكمة المذكورة والتي اعتبرت المقال الإصلاحي يمتد مفعوله ليشمل إصلاح الإنذار، مضيقة أن تصريح المحكمة المذكورة بعدم قبول الطلب المضاد الرامي إلى بطلان الإنذار بعلته أن القانون 16.49 لم يتضمن دعوى المنازعة في أسباب الإنذار يعتبر مجانباً للصواب إذ أن المقال المشار إليه لا يندرج ضمن المنازعة في الأسباب الواردة بالإنذار وإنما تم تأسيسه على كون الموجه إليه الإنذار المذكور توفي منذ 1995.

وحيث ردت المستشارف عليها بكون الطرف الطاعن لم يقدّم بتبليغها بحوالة الحق وبذلك يبقى المكثري المعلوم لديها هو السيد أحمد (ل.) ومن بعده ورتته إذ لا يمكن مواجهتها بعقد المخارحة.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الحكم المستأنف أن المحكمة مصدرته إعتمدت في قضائها على خلو الملف مما يفيد تبليغ المستشارف عليها بحوالة الحق وهو ما يجعل من المكثري المعلوم لديها هو مورث الطاعنين ومن بعده ورتته، وهو اتجاه سليم ومطابق للقانون إذ أن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف أنه لا يوجد ما يفيد تبليغ المستشارف عليها بحوالة الحق في الكراء سواء قبل تملكها للمحل موضوع النزاع بتبليغها للمالك السابق أو بعد تملكها للمحل المذكور، مما يجعل من المكثري الظاهر والمعلوم لديها هو السيد أحمد (ل.) ومن بعده الطاعنين بإعتبارهم ورتته حسب الثابت من رسم الإرثه المضمن بعدد 250 صحيفة 312 كناش التركات رقم 6 توثيق ايت باها بتاريخ 04/12/2013، وبذلك يكون الإنذار الموجه إلى مورث الطاعنين من طرف المستشارف عليها والمبلغ بتاريخ 25/06/2019 منتجا لآثاره القانونية في مواجهتهم سيما أن الشخص الذي توصل بالإنذار تسلمه بصفته مستخدماً بالمحل موضوع النزاع دون إثارة واقعة وفاة الموجه إليه الإنذار حتى يمكن أن تنهض قرينة على علم المستشارف عليها بالواقعة المذكورة إذ لا يمكن الإحتجاج

على هذه الأخيرة بما هو مضمن بالسجل التجاري والتصريحات الضريبية وكذا عقد المخارحة كوسيلة لإثبات علمها بواقعة الوفاة ووجود مكترتي آخر أمام إجماع الطاعنين ومن قبلهم مورثهم على تبليغها بحوالة الحق في الكراء.

وحيث إنه وبفرض صحة ما تمسك به الطاعنون من كون مقالهم المضاد الرامي إلى بطلان الإنذار والذي قضت محكمة البداية بعدم قبوله بعلّة أن القانون 16.49 لم يتضمن دعوى المنازعة في أسباب الإنذار يعتبر مجانباً للصواب سندهم في ذلك أن المقال المشار إليه لا يندرج ضمن المنازعة في الأسباب الواردة بالإنذار وإنما تم تأسيسه على كون الموجه إليه الإنذار المذكور توفي منذ 1995، فإن المقال المشار إليه يبقى مردوداً عليهم بإعتماد نفس العلل المومأً غل[ها أعلاه.

وحيث يتعين تبعاً للأسانيد أعلاه رد جميع دفعات الطاعنين وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً حضورياً.

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.