Le congé en vue d’éviction est valablement délivré aux héritiers du preneur décédé sans que le bailleur soit tenu de mentionner l’identité de chacun d’eux (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59325	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5969
Date de décision 20241203	**N° de dossier** 2024/8219/5328	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Validité de la notification, Réception par un seul héritier, Preneur décédé, Obligation du bailleur, Notification du congé, Injonction d'éviction, Héritiers du preneur, Congé, Confirmation du jugement d'éviction, Bail commercial, Absence d'identification des héritiers
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un congé délivré aux héritiers d'un preneur décédé. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion.

Les appelants, héritiers du preneur, soulevaient la nullité du congé au motif qu'il n'avait pas été adressé individuellement à chacun d'eux, mais collectivement à la succession. La cour écarte ce moyen en retenant que le bailleur n'est pas tenu de rechercher l'identité de tous les héritiers du preneur.

Elle juge qu'un congé valablement adressé aux héritiers en leur qualité collective, et réceptionné par l'un d'eux au local loué, produit ses effets à l'égard de tous. Cette solution, conforme aux dispositions des articles 38 et 39 du code de procédure civile, s'appuie sur une jurisprudence constante de la Cour de cassation.

Dès lors, le congé étant jugé régulier, le jugement de première instance est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة رياض (ع.) بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 22/10/2024 يستانفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 7076 بتاريخ 11/06/2024 في الملف عدد 297/8218/2024 و القاضي في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والإصلاحي. وفي الموضوع: بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ: 09/08/2023، وبإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بالرقم 60 زنقة الزرقطوني درب الحاج لحسن ابن احمد مع تحميلهم الصائر وبرفض الباقي.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعنون بالحكم الابتدائي بتاريخ 09/10/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون معه طعنهم بالاستئناف الواقع بتاريخ 22/10/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء قد تم داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن المقدم من طرفهم قد استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدين احمد (ب.) ومحمد (ب.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرضان فيه أنهما يكريان للسادة ورثة المرحوم رياض (ع.) محلا تجاريا يوجد بالرقم 60 زنقة الزرقطوني درب الحاج لحسن ابن احمد بمشاهرة قدرها 100,00 درهم شهريا وانهما قصد استرجاع محلهما واستعماله بصفة شخصية وجها انذارا ظل بدون جدوى" للمدعى عليهم من اجل إخلاء المحل المذكور مع منحهم الاجل القانوني للقيام بذلك ، والتمسا المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي وبإفراغ المدعى عليهم أو يقوم مقامهم من المحل التجاري رقم 60 زنقة الزرقطوني درب الحاج لحسن ابن احمد" وذلك تحت غرامة تهديدية لا تقل عن 500 درهم عن كل يوم تأخير إبتداء من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ مع تحميلهم لصائر الدعوى.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه التي عرض من خلالها أنه وبالرجوع إلى الملف ستلاحظ المحكمة الموقرة على أن المقال بدون وثائق وبالتالي فان الدليل القانوني الذي يحدد من يمكن له الوصول إلى مجلسكم الموقر وتقديم قضيته منعدم في ملف النازلة بدليل انه لا وجود للحجج المثبتة للحق والتي من اجلها يمكن تحقيق الدعوى وحفظ النظام القانوني. والتمسوا التصريح بعدم قبول الدعوى لعدم توفرها على الشكليات المتطلبة قانونا، وفي الموضوع حفظ حقهم في الجواب إذا ما ثم الإدلاء بما يفيد صحة ما تقدم به المدعين.

بناء على المذكرة الادلائية لنائب المدعية التي أدلى من خلالها بشهادة الملكية وبإنذار وبمحضر تبليغه وبحكم سابق.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعى عليهم التي يعرضون من خلالها أنه وبالرجوع إلى الملف ستلاحظ المحكمة أن المقال بدون وثائق وبالتالي فان الدليل القانوني الذي يحدد من يمكن له الوصول إلى مجلسكم الموقر وتقديم قضيته منعدم في ملف النازلة بدليل انه لا وجود للحجج المثبتة للحق والتي من اجلها يمكن تحقيق الدعوى وحفظ النظام القانوني.في الموضوع :من حيث شكليات الإنذار

المنصوص عليها يجب أن يتضمن هذا الأخير السبب الذي يعتمده المدعيان لإخلاء العارضون من المحل التجاري ، والحال أن هذا الشرط غير متوفر في ملف النازلة بخصوص الأجل المحدد للإنذار تم اعتماد أجلين حسب السبب الذي يعتمده المدعيان للإفراغ: 15 يوما إذا كان الطلب قائما على أساس عدم أداء العارضون لواجباتهم أو كون المحل في حالة سقوط03 أشهر إذا كان الطلب مبني على رغبة المدعيان لاسترجاع محله بهدف استعماله ، أو بسبب وجود سبب حقيقي يرجع لإخلال العارضون ببنود عقد الكراء وقد نصت المادة 26 على سقوط حق المدعيان على مصادقة الإنذار خلال مدة 06 أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمدعى عليهم في الإنذار، وذلك لكي لا يماطل المدعيان عن متابعة مسطرة دعوى الإفراغ الذي طالب بها ، وبالرجوع إلى الملف المعروض على أنظاركم ستلاحظ المحكمة أن هذه الشروط تنعدم في ملف النازلة بدليل الوثائق المدلى بها، من حيث طلب المصادقة على الإفراغ بالاطلاع على وثائق الملف نجده لا يتوفر فيه إثبات السبب للاستعمال الشخصي ويبقى الغرض منه المضاربة العقارية، وهذا ما تؤكده الوثائق المدلى بها. ملتمسين في الشكل بعدم قبول الدعوى لعدم توفرها على الشكليات المتطلبة في الموضوع الحكم برفض الطلب. بحفظ حق العارضون في المطالبة بالتعويض، وأرفقه برخصة استغلال، وبإعلام ضريبي وبصور فوتوغرافية للمحل، وبتصميم للبناية.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعيان مع مقال إصلاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13 ماي 2024 التي عرض من خلالها فيما يخص المقال الإصلاحي : انه قد سبق للعارضين رفع دعواهما في مواجهة ورثة المرحوم رياض (ع.) وهم محمد امين (ر.) ومن معه وحيث انه قد تبين للعارضين ان من معه هم السيدة يامنة (خ.) وابنائه عبد الاله (ر.), عبد الهادي (ر.), احمد (ر.) مريم (ر.) خديجة (ر.), كريمة (ر.) كما هي مسطرة أسمائهم بمقالهم الاستئنافي.

وفيما يخص المذكرة التوضيحية فإنهما يوضحا للمحكمة ان المحل موضوع الدعوى مغلق لما يقارب 20 سنة والتمسا الاشهاد بإصلاح مقالهما واضافة أسماء باقي الورثة بصفتهم مدعى عليهم لتكون دعواهما في مواجهة: السادة ورثة المرحوم رياض (ع.) وهم أرملته السيدة يامنة (خ.) وابنائه عبد الاله (ر.), عبد الهادي (ر.), محمد امين (ر.) احمد (ر.) مريم (ر.) خديجة (ر.), كريمة (ر.). والحكم لفائدتهما وفق طلباتهما كما هي مفصلة بمقالهما الافتتاحي للدعوى, مع تفعيل مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 التي نصت على انه لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الافراغ إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعى عليهم في الشكل أكد سابق دفوعه وفي الموضوع أولا يجب أن تتضمن المذكرة التوضيحية السبب الجدي الذي يعتمده المدعيان الإخلاء العارضون من المحل التجاري ، والحال أن هذا الشرط غير متوفر في ملف النازلة وثانيا من حيث الوثائق المدلى بها التي تفيد الإغلاق والمدة المذكورة به حسب ما يدعيه المدعيان فانهم يؤكدون أن مدة الإغلاق المشار إليها في محضر المعاينة لا أساس لها من الصحة بدليل أنها ستكون موضوع شكاية أمام السيد وكيل الملك لدى المحكمة المختصة. ملتمسين الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم توفرها على الشكليات المتطلبة قانونا. وفي الموضوع الحكم برفض الطلب بحفظ حقهم في المطالبة بالتعويض بعد الخبرة واحتياطيا بإجراء بحث في الموضوع.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه ورثة رياض (ع.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم الابتدائي جاء مجانبا للصواب ومخالفا للقانون و بالتالي يمكن وصفه بالباطل. ذلك أنه من حيث شكليات الانذار، فإنه تكريسا لمبدأ التواجهية في التقاضي الذي يقضي أن تكون الدعوى في مواجهة جميع أطرافها لأجل تحقيق المساواة أثناء المحاكمة وذلك بالقيام بالإجراء السليم المستوفي للبيانات والشروط المقررة قانونا والمنصوص عليها والمعمول بها في توجيه الإنذار بمقاضاة جميع الورثة باعتبارهم رشداء يخلفون مورثهم في التركة وأصحاب حقوق خاصة بهم باعتبارهم لهم صفة ثابتة في ادعاء حق عن مورثهم لان الأصل في التركة أنها تنقل لجميع الورثة حكما بمجرد الوفاة باعتبارهم خلفا له وتثبت لهم الصفة في التقاضي، ويجب أن يتضمن الإنذار السبب والإخبار بوجود نزاع رائج ضدهم أي من لهم الصفة أمام المحكمة قبل البت في موضوع

النزاع ليتحقق عنصر المواجهة، خلاف ما تقدم به المستأنف عليهما، حيث اقتصر الإنذار على ذكر بعض الورثة دون الباقي في المقالين الافتتاحي والإصلاحي، وهذا يشكل خرقا للشكليات المتطلبة في التقاضي عملا بمبدأ حسن النية و احتراما لما تكفل به المشرع من خلال التنصيص على الوسائل التي تجعل الإجراء صحيح ومنتج للأثر ، لان عدم ذكر باقي الورثة في الإنذار الموجه إليهم يؤدي إلى بطلان هذا الأخير ويكون عديم الآثار المترتبة عليه بسبب ما شابه من عيب. والتمسوا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي، أساسا : بعدم قبول الدعوى. واحتياطيا، بإرجاع الملف للمحكمة الابتدائية التجارية بالبيضاء للبت فيه من جديد. وتحميل المستأنف عليهم الصائر ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل. واحتياطيا جدا، إجراء بحث. وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف وطي التسليم و نسخة من الاراثة.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 26/11/2024 جاء فيها أنه سبق لهما تضمين أسماء خلال المرحلة الابتدائية كما هي واردة بمقال استئنافي صادر عنهم بصفتهم ورثة رياض (ع.) علاقة بملف آخر. وأنهم غير ملزمين بالبحث على ورثة المكتري حالة وفاته كما استقر على ذلك المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) منذ 1980 بموجب القرار 883 الصادر بتاريخ 05/11/1980. ولم يسبق للمستأنفين اثارة هذا الدفع خلال المرحلة الابتدائية رغم جوابهم في الشكل وجوابهم في الموضوع بعد التماسهم عدة آجال وأخدهم الوقت الكافي لذلك الامر الذي يؤكد اقراراهم وايمانهم بصحة الدعوى الموجهة ضدهم بصفتهم ورثة المكتري المرحوم رياض (ع.). وأن ادعاءات المستأنفين في جميع الأحوال يعوزها الاثبات مادام أنهم لم يرفقوا مقالهم الحالي برسم اراثتهم. ملتمسين في الأخير تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 26/11/2024 الفي خلالها بالملف مذكرة تأكيدية للاستاذ عاطفي عن المستأنف عليهما، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 03/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنفون على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب لعدم ذكر باقي الورثة في الإنذار الموجه اليهم مما يجعله مشوبا بالبطلان ملتمسين لأجل ما ذكر الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي اساسا الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الحكم بإرجاع الملف للمحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء للبت فيه من جديد وتحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا جدا الحكم بإجراء بحث.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعنون فإن توجيه الانذار بالافراغ من طرف المكري في اسم ورثة المكتري في حالة جهل هويتهم يعتبر الانذار مبلغا تبليغا قانونيا إذا تسلمه واحد منهم وينتج آثاره بالنسبة لهم جميعا وفقا لمقتضيات الفصول 38 و 39 من ق م م، والمكري عموما غير ملزم بالبحث عن أسماء الورثة ولذلك يكون محقا في توجيه انذار بالافراغ للورثة دون حاجة إلى التنصيص على أسماءهم، فيكفي المكري مقاضاة الورثة بهذه الصفة.

راجع عدة قرارات بهذا الخصوص:

1-قرار صادر عن محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) بتاريخ 17/11/1999 تحت عدد 1650 في الملف عدد 5018/97 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 56 ص 234 وما بعدها.

2-قرار عدد 127 مؤرخ في 09/02/2005 ملف تجاري عدد 716/4 منشور بقرارات الغرفة التجارية لمنقار بنيس ص 208 وما يليها.

وحيث يكون السبب المعتمد في الاستئناف بعدم ذكر جميع الورثة ضمن الإنذار غير مبني على اساس سليم فالثابت أن الإنذار وجه للورثة بصفتهم هاته بعنوانهم الكائن ب 60 زنقة الزرقطوني درب الحاج لحسين بن احمد والذي سبق لهم أن تقاضوا به في مواجهة المستأنف عليهما فصدر أمر استعجالي رقم 3557 مؤرخ في 23/06/2021 عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف رقم

2940/8117/2021 فتوصل بالإنذار المبعوث أحد الورثة وهو المسمى محمد أمين (ر.) بذكره باصل الإنذار الشيء الذي يجعل الدفع غير وجيه ويكون حريا التصريح برده.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بتعقب أقوال الخصوم ومستنداتهم وجميع حججهم وحسبها أن تقيم قضاءها على ما يصلح من الأدلة المنتجة في الدعوى والكفيلة بتبرير قضاءها الشيء الذي يجعل الدفع بإجراء بحث غير مبني على اساس ما دام أن السبب الذي بني عليه الاستئناف غير مؤسس مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الخصوص لعدم وجاهته.

وحيث تكون الأسباب المستند عليها من طرف الطاعن غير مبنية على أساس سليم ويتعين ردها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف.

وفي الموضوع: برده وتاييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على رافعيه.