

**Mise en demeure : la
signification d'une sommation de
quitter les lieux à un preneur
décédé la rend nulle et de nul
effet, sans possibilité de
régularisation à l'encontre des
héritiers (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64819	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5157
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/2996	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Actes et formalités, Procédure Civile		Mots clés Sommaton de quitter les lieux, Signification à personne décédée, Rejet de la demande d'expulsion, Nullité de l'acte de procédure, Irrégularité de la mise en demeure, Impossibilité de régularisation, Héritiers du preneur, Bail commercial, Annulation du jugement, Absence de capacité juridique	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion des héritiers d'un preneur pour changement d'activité commerciale, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'éviction. Le moyen d'appel décisif portait sur la nullité de la mise en demeure, celle-ci ayant été délivrée au preneur initial près de deux ans après son décès. La cour retient que la mise en demeure adressée à une personne décédée est dépourvue de tout effet juridique, faute pour son destinataire d'avoir la capacité de la recevoir. Elle juge qu'un tel acte ne peut être opposé aux héritiers et que la régularisation ultérieure de l'instance par une action dirigée contre ces derniers ne saurait purger le vice affectant la mise en demeure, qui ne peut elle-même être régularisée. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم ورثة السيدة صباح (د.) بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 01/04/2022 تستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4235 بتاريخ 16/11/2021 في الملف عدد 1201/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بإفراغ المدعى عليهم ورثة السيدة صباح (د.) من المحل التجاري رقم [العنوان] الرباط ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم، و بتحميلهم الصائر و برفض باقي الطلب.

حيث بلغ المستأنفين بالحكم المطعون فيه بتاريخ 22/03/2022 ، و تقدموا باستئنافهم بتاريخ 01/04/2022 ، مما يكون استئنافهم قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان الاستئناف الفرعي المقدم من طرف المستأنف فرعيا جاء وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 01/04/2021 يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه، وان العقد الرباط بينهما وردت فيه مجموعة من الالتزامات، الا ان المدعى عليها اخلت بها وذلك بعدما قامت بتغيير النشاط التجاري للمحل من بيع السجائر المنصوص عليه في العقد الى بيع المجوهرات من المعدن الأبيض، وانه قام بانذارها قصد الافراغ الا انها امتنعت عن ذلك، ملتصا بالحكم بافراغها من المحل المكتري ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميلها صائر الدعوى. مرفقا مقاله بعقد كراء، محضر معاينة، انذار ومحضر تبليغه ووثائق اخرى.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من المدعى عليهم بواسطة نائبهم بتاريخ 2021/06/22 جاء فيها ان الانذار بالافراغ هو تصرف قانوني شأنه شأن الدعوى يجب تقديمه ضد ذي أهلية حتى ينتج اثاره القانونية، وان الانذار موضوع الدعوى وجه للسيدة صباح (د.) وهي ميتة ما يجعله عديم الاثر ملتصين بالحكم برفض الطلب. وارفقوا مذكرتهم برسم وفاة ونسخة من عقد اراثة.

وبناء على المقال الاصلاحى للدعوى المرفق بتعقيب المقدم من المدعى بواسطة نائبه المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2021/10/05 جاء فيه ان لا علم له بوفاة المكترية الاصلية السيدة صباح (د.) وان الشخص المتواجد بالمحل لم يدل للمفوض القضائي اثناء اجراء المعاينة وتبليغ الانذار بهذه المعلومة حتى يتم اصلاح الانذار، وان ورثة المكترية الاصلية باعتبارهم خلفا لها قاموا بخرق بنود العقد وممارسة نشاط تجاري غير الوارد في العقد وذلك بتحويله من بيع التبغ الى بيع المجوهرات من المعدن الأبيض، ملتصا اصلاح المسطرة وذلك بجعل الدعوى موجهة ضد ورثة السيدة صباح (د.) والحكم عليهم بافراغ المحل موضوع النزاع هم او من يقوم مقامهم او باذنتهم مع تحميلهم الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليهم المقدمة بواسطة نائبهم بتاريخ 2021/11/09 اكدوا من خلالها ان الانذار يجب ان يوجه الى ذي أهلية والا اعتبر غير صحيح ولا اثر له، وهي القاعدة القانونية التي اكدتها محكمة النقض من خلال قرارها عدد 630 الصادر بتاريخ

2008/05/07 ملف تجاري رقم 07/1137 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى عدد 70 ص 235 وما يليها. ملتسمين الحكم برفض الطلب.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بخصوص سوء التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون يتجلى من خلال الوثائق المرفقة لاسيما الشهادة الطبية التي تفيد بوفاة مورثة العارضين بتاريخ 2019/01/29 وكذا بنسخة الإنذار الذي بعثه المستأنف عليه بتاريخ 2020/12/14 أن المدة تصل الى حوالي سنتين تقريبا على الوفاة وبالتالي كان على المستأنف عليه أن يكون عالما بالواقعة لاسيما وانه يسلم الوصولات الشهرية للكرء لأصحابها بصفة مستمرة وخلال بداية كل شهر وأن توجيه الإنذار باسم مكترية متوفاة وتقديم الدعوى يعد ذلك بتاريخ لاحق وبنفس المكترية رغم انها قد توفيت بمدة فاقت السنتين يشكل ذلك اخلافا قانونيا باعتبار أن صفة المدعية منتفية وبالتالي كان يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى رغم ان اصلاح مسطرة الدعوى لا تعني بالضرورة اصلاح الإنذار الذي بنيت عليه الدعوى لذا يكون تعليل الحكم المستأنف عندما اعتبر الدعوى مقبولة شكلا رغم ما اثير من اخلالات يكون قد جانب الصواب ويتجلى واضحا من خلال الأشهادات المدلى بها رفقة هذا المقال الاستئنافي أن المرحومة مورثة العارضين كانت تمارس تجارة الحلبي المطلية بالذهب منذ مدة تفوق العشر سنوات بكثير باعتبار أن أصحاب الاشهادات كل حسب تاريخ تواجده بالمركز التجاري او من خلال المعاملة مع المحل الذي ايكتره بداية بالسنة التي تواجد فيها بالمركز وبالتالي فان توجيه الإنذار خلال شهر دجنبر 2020 وتقديم الدعوى خلال سنة 2021 لا يشفعان للمستأنف عليه من كسب الدعوى وهذه الاشهادات هي:

1. اشهاد السيد عبد الحميد (ف.) (تاجر بالمركز منذ سنة 2003).

2. اشهاد السيد اذ عماش (ح.) (مساعد تاجر).

3. اشهاد السيد احمد (ر.) (عامل بالمترج 319 منذ سنة 2008).

4. اشهاد السيد عبد السلام (م.) (ممول سلع الحلبي المقلدة لمحل المرحومة صباح (د.)).

5. اشهاد السيد علي (أ.) (زبون للمحل منذ سنة 2009).

6. اشهاد السيدة مني (ب.) (زبونة للمحل منذ سنة 2010).

7. اشهاد احمد (ب.) (جار لمحل المرحومة منذ سنة 2010).

8. اشهاد السيد الحسين (ح.) (تاجر بالمركز منذ سنة 2006).

واشهاد السيد حسين (أ.) (مساعد تاجر منذ سنة 2012).

10. اشهاد جمعية (ت. ح. أ. ب.).

وأن الحكم المستأنف عندما قضى بالافراغ بعلة تغيير النشاط التجاري الذي تم في الحقيقة منذ سنة 2007 حسب ما ورد في بعض الاشهادات يصطدم بمقتضيات الفصل 38 من قانون الالتزامات و العقود وأن سكوت المستأنف عليه من وضعية تغيير مورثة العارضين للنشاط لمدة طويلة رغم تواجده المستمر في المحل وشرافه على كل صغيرة وكبيرة في المركز التجاري بالإضافة الى الطاقم الهائل الذي يشرف على المركز وما يقع فيه من نشاط او تجاوزات او أحداث مختلفة الا وكان صاحب المركز على علم بها صغيرة

كانت أو كبيرة وأنه ولعلم المحكمة فانها لا بد وأن تكون على بينة من العديد من الملفات المختلفة التي باشرتھا والتي تخص وضعية المركز التجاري (ا. ب.) ومالكه ومع ما يقع من نزاعات قانونية من خلال الأحكام الصادرة بشأن هذا المركز وأنه لا يخفى على المحكمة الإخلالات التي يمارسها المستأنف عليه من خلال تمكين التجار من الموافقة الشفوية للتغيير سواء كان هذا التغيير النشاط التجاري أو المعالم المحل أو لاي تغيير اخر، حيث يبقى ساكتا لمدة طويلة ليفاجي التجار بالانذار بالتغيير ثم بعده تقديم الدعوى متنكرا لاي وعد اعطاه والامثلة كثيرة راجت أمام محكمته بين التجار ومالك المحل الذي لا يهدأ له بال الا بعد حصوله على افرغ المحل الذي كان موضوع الدعوى ليعيد بيع أصله التجاري من جديد وهكذا دواليك لذا، يتعين اعتبار السكوت الطويل للمستأنف عليه على واقعة تغيير مورثة العارضين للنشاط التجاري منذ ما يفوق العشر سنوات واكثر دليل كافي على الموافقة الضمنية لهذا التغيير لاسيما وان له مكتب رسمي بالمركز لا يغادره الا للضرورة وهذه الضرورة لا يمكن أن تستمر لأكثر من عشر سنوات كما أن المركز يتوفر على العديد من المكاتب الخاصة لأعوان المستأنف عليه الذين يراقبون كل صغيرة وكبيرة وعلى علم بكل ما يقع بالمركز من تغيير وأن الطرف العارض من خلال هذه الاشهادات المرفقة صحبته فانه لا يرى مانعا في اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر للوقوف على الحقيقة لاسيما تاريخ تغيير النشاط التجاري ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح برفض الطلب لانعدام الأساس و احتياطيا اجراء بحث في النازلة و تحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية وطي التبليغ و شهادة طبية و 10 اشهادات مختلفة.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب مع استئناف فرعي بواسطة نائبه بجلسة 22/09/2022 التي جاء فيها أن الجهة المستأنفة عرضت أن العارض كان على علم بواقعة وفاة مورثتهم من خلال الوصولات الكرائية الشهرية التي يسلمها للأصحابها بصفة مستمرة ومن خلال بداية كل شهر، وأن توجيه الإندار باسم مكترية متوفاة وتقديم الدعوى بعد ذلك بتاريخ لا حق وبنفس المكترية رغم أنها توفيت بمدة فاقت السنتين يشكل إخلالا قانونيا بإعتبار أن صفة المدعية منتفية ملتصقا الأخير تمتيعهم بمطالبهم وأن هذا الدفع سبق إثارته امام المحكمة الابتدائية مصدره الحكم المطعون فيه من خلال تعليها الآتي (..... وحيث من جهة أولى فإن المحكمة بإطلاعها على وثائق الملف لم يثبت لها أن المدعي كان على علم بواقعة وفاة المكترية الأصلية السيدة صباح (د.) حتى يمكن الإحتجاج ضده بتوجيه الإندار ضد ميت، وأن مؤاخذته من أجل ذلك يعتبر تحميلا له للأمر لا طاقة له به) وأن دفع المستأنفين لا أساس له على إعتبار أن العارض مند أن إستصدر أمرا من أجل اجراء معاينة وإستجواب للمحل الذي تستغله مورثة المستأنفين ،لكون المفوض القضائي لحسن (م.) إنتقل إلى المحل ووجد مستخدم بالمحل ولم يصرح بواقعة وفاة المسماة قيد حياتها صباح (د.) وأنه كذلك أثناء توجيه إنذار من أجل الإفرغ لتغيير النشاط بواسطة المفوض القضائي عبد الله (ع.) الذي إنتقل للمحل رقم [العنوان] بتاريخ 2020/12/15 توصل المستخدم احمد (ر.) ولم يدلي بما يفيد بواقعة الوفاة وبالتالي ستلاحظ المحكمة أن واقعة العلم بوقاة المكترية ،وأنه أثناء سريان الدعوى علم بواقعة الوفاة من خلال جوابهم مما حدا به إلى تقديم مقال إصلاحي وجعل الدعوى مقدمة في مواجهة ورثة صباح (د.) ويبقى والحالة هاته الدفع المثار بهذا الخصوص لا أساس له ويتعين رده أما بخصوص إدعاء المستأنفين كون العارض كان على علم بواقعة تغيير النشاط لا أساس له وأن الإشهادات المدلى بها تحمل بيانات ومغالطات وأنها حررت في إطار المجاملة وأنه بالرجوع إلى إشهادات المحررة ستلاحظ المحكمة أنه جميعها ورد فيها أن المحل رقم [العنوان] بالرابط تمارس فيه تجارة الحلي المطلية بالذهب وأن المستأنفين لا يستغلون المحل رقم [العنوان] وإنما تربطهم علاقة كرائية مع العارض بخصوص المحل رقم [العنوان]، وأن عقد الكراء المظروف بالملف يؤكد ذلك وأن المحل رقم [العنوان] يكتريه السيدين بوالصابر (إ.) ومحبوب (ص.) وبالتالي ستتضح للمحكمة أن البيانات الواردة في الإشهادات لا أساس لها من الصحة وأن العارض تربطه علاقة كرائية مع المدعى عليها بموجبها تكتري المحل رقم [العنوان] والذي ورد فيه مجموعة من الإلتزامات المتبادلة بين الطرفين يجب إحترامها وأن المادة الثانية من العقد نصت أنه (يلتزم المكتري أن ينحصر إستغلال المتجر موضوع العقد في التخصص حسب الجناح الذي تم إختياره بيع التبغ..). أما المادة السادة من العقد فقد ورد فيها (يلتزم المكتري المستفيد باحترام طبيعة التجارة المرخص بها داخل الجناح حتى في حالة التنازل.) وأن تغيير الطرف المكتري لطبيعة النشاط المزاول بالمحل من بيع التبغ إلى بيع المجوهرات من المعدن الأبيض ثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من قبل المفوض القضائي لحسن (م.)، وكذلك من خلال إقرا الجهة المكترية بواقعة التغيير من خلال سائر كتاباتها وأن ذلك يعتبر إخلالا بنود العقد مما يستوجب معه إفرغ المكتري، وهذا ما كرسه المجلس المقرر في العديد من قراراته ومنها القرار رقم 6560 الصادر بتاريخ 2018/12/18

في الملف عدد 2018/8206/5021 وكذلك القرار رقم 576 الصادر بتاريخ 2021/02/10 الملف عدد 2020/8206/3303 و أخيرا القرار رقم 178 الصادر بتاريخ 2022/01/17 في الملف عدد 2021/8206/5410 ، حول الاستئناف الفرعي فإن المحل الذي يستغله المستأنف عليهم فرعيًا حامل لرقم [العنوان] الرباط وأن الحكم الابتدائي ورد فيه رقم [العنوان] عوض [العنوان] ، وأنه بالرجوع إلى المقال الإفتتاحي للدعوى المؤشر عليه بتاريخ 2020/04/01 ستتضح للمحكمة أن العارض ورد في مقاله المحل رقم [العنوان] وكذلك نفس الرقم ورد في المقال الإصلاحي المؤشر عليه من طرف صندوق المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/10/04 ، ملتمسا حول الجواب على المقال الإصلي عدم قبوله شكلا وموضوعا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تمتيع العارض بكل ما سيرد في مقاله الإستئنافي الفرعي وتحميل الجهة المستأنفة الصائر وحول الإستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا الحكم أن المحل المراد إفراغه هو المحل رقم [العنوان] الرباط منهم او من يقوم مقامهم أو بإذنهم ، مع تحميل الجهة المستأنف عليها فرعيًا الصائر

أرفقت ب: صورة من عقد المحل رقم [العنوان] وصورة من القرار رقم 6560 وصورة من القرار رقم 178 .

و بناء على إدلاء المستأنفين بمذكرة إسناد النظر بواسطة نائبهم بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها أن واقعة علم الطرف المستأنف بالوفاة ثابتة من المعطيات المدلى بها في الملف وأن واقعة تغيير النشاط منذ أكثر من عشر سنوات ثابتة من خلال الشهود المدلى باسمائهم وأن اجراء بحث في النازلة ستوضح للمحكمة مدى جدية طلبات الطرف العارض ، ملتمسا رد دفع المستأنف عليه لعدم جديتها. اجراء بحث في النازلة بحضور الأطراف بما في ذلك الشهود وحفظ حق الطرف العارض في الادلاء بمستنتاجاته على ضوئها وتمتيع الطرف العارض بكل طلباته المدونة بالمقال الاستئنافي وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 20/10/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 10/11/2022 مددت لجلسة 17/10/2022

التعليل

– في الاستئناف الأصلي والفرعي:

وحيث ان المحكمة برجوعها إلى وثائق الملف تبت لها بان الإنذار موضوع الدعوى المبلغ بتاريخ 14/12/2020 لمستخدم بالمحل، وجه للمسماة قيد حياتها صباح (د.) التي توفيت بتاريخ 29/01/2019 والذي يبقى غير ذي اثر على اعتبار انه وجه إلى شخص متوفى لا أهلية له ومنه لا يمكن مواجهة ورثته به ، ويبقى إصلاح المستأنف لدعواه بتوجيهها ضد ورثة صباح (د.) غير ذي اثر على الإنذار الذي لا يمكن إصلاحه ، مما يكون معه الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به من افراغ وهو ما اكدته محكمة النقض في قرارها عدد 630 بتاريخ 07/05/2008 ملف تجاري عدد 1139/3/2/2007 ، مما يتعين تاييده وتحميل المستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي والفرعي

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه اصليا الصائر.