Identification			
	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** Sommation 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 بإذنهم، و بتحميلهم الصائر و برفض باقي الطلب.

حيث بلغ المستانفين بالحكم المطعون فيه بتاريخ 22/03/2022 ، و تقدموا باستنافهم 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 المستانف 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 الرابط 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، ملتمسا الحكم 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 نائبتهم 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 ملتمسين الحكم برفض الطلب. وارفقوا مذكرتهم برسم وفاة ونسخة من عقد اراثة.

وبناء على المقال الاصلاحي للدعوى المرفق بتعقيب المقدم من المدعي 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 بنوذ العقد وممارسة نشاط تجاري غير الوارد في العقد وذلك بتحويله من بيع التبغ الى بيع المجوهرات من المعدن الأبيض، ملتمسا اصلاح المسطرة وذلك بجعل الدعوى موجهة ضد ورثة السيدة صباح (د.) والحكم عليهم بافراغ المحل موضوع النزاع هم او من يقوم مقامهم او باذنهم مع تحميلهم الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليهم المقدمة بواسطة نائبتهم 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. ملتمسين 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 المستانف عليه بتاريخ 2020/12/14 أن المدة تصل الى حوالي سنتين تقريبا على الوفاة وبالتالي كان على المستانف عليه أن يكون عالما بالواقعة لاسيما وانه يسلم الوصولات الشهرية للكراء لأصحابها بصفة مستمرة وخلال بداية كل شهر وأن توجيه الإنذار باسم مكترية متوفاة وتقديم الدعوى بعد ذلك بتاريخ لاحق وبنفس المكترية رغم انها قد توفيت بمدة فاقت السنتين يشكل ذلك اخلالا 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 المستانف 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 الحلي 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 ايكتريه بداية بالسنة التي تواجد فيها بالمركز وبالتالي فان توجيه الإنذار خلال شهر دجنبر 2020 وتقديم الدعوى خلال سنة 2021 لا يشفعان للمستانف 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 بالمتجر 319 منذ سنة 2008).

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

5. اشهاد السيد علي (ا.) (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 (ا.) (مساعد تاجر منذ سنة 2012).

10. اشهاد جمعية (ت. ح. ا. ب.)

وأن الحكم المستانف 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 المستانف عليه من وضعية تغيير مورثة العارضين للنشاط لمدة طويلة رغم تواجده المستمر في المحل واشرافه على كل صغيرة وكبيرة في المركز التجاري بالإضافة الى الطاقم الهائل الذي يشرف على المركز وما يقع فيه من نشاط او تجاوزات او احداث 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 باشرتها والتي تخص وضعية المركز التجاري (ا. ب.) ومالكه ومع ما يقع من نزاعات قانونية من خلال الأحكام الصادرة بشان هذا المركز وأنه لا يخفى على المحكمة الإخلالات التي يمارسها المستانف عليه من خلال تمكين التجار من الموافقة الشفوية للتغيير سواء كان هذا التغيير النشاط التجاري أو المعالم المحل او لاي تغيير اخر، حيث يبقى ساكتا لمدة طويلة ليفاجي التجار بالانذار بالتغيير ثم بعده تقديم الدعوي متنكرا لاي وعد اعطاه والامثلة كثيرة راجت أمام محكمتكم بين التجار ومالك المحل الذي لا يهدأ له بال الا بعد حصوله على افراغ المحل الذي كان موضوع الدعوى ليعيد بيع أصله التجاري من جديد وهكذا دواليك لذا، يتعين اعتبار السكوت الطويل للمستانف 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 المستانف 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 ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستانف وبعد التصدي التصريح برفض الطلب لانعدام الأساس و احتياطيا اجراء بحث في النازلة و تحميل المستانف 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 الإندارباسم مكترية متوفاة وتقديم الدعوى بعد دلك بتاريخ لا حق وبنفس المكترية رغم أنها توفيت بمدة فاقت السنتين يشكل إخلالا قانونيا بإعتبار أن صفة المدعية منتفية ملتمسا الأخير تمتيعهم بمطالبهم وأن هدا الدفع سبق إثارته امام المحكمة الإبتدائية مصدرة الحكم المطعون فيه من خلال تعليلها 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 مؤاخدته 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 أجراء 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 كدلك أثناء توجيه إنذار من أجل الإفراغ 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 بوفاة 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 المستانفين 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] بالرباط 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.) ومحدبو (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 ببنود العقد مما يستوجب معه إفراغ المكتري ،وهدا ما كرسه المجلس الموقر 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 فرعيا حامل لرقم [العنوان] الرباط وأن الحكم الإبتدائي ورد فيه رقم [العنوان] عوض [العنوان] ،وأنه بالرجوع إلى المقال الإفتتاحي للدعوى المؤشر عليه بتاريخ 2020/04/01ستتضح 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 الإصلى عدم قبوله شكلا وموضوعا بتأييد الحكم الإبتدائي 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 فرعيا 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 اكثر من عشر سنوات ثابتة من خلال الشهود المدلى باسمائهم وأن اجراء بحث في النازلة ستوضح للمحكمة مدى جدية طلبات الطرف العارض ، ملتمسا رد دفوع المستانف عليه لعدم جديتها. اجراء بحث في النازلة بحضور الأطراف بما في ذلك الشهود وحفظ حق الطرف العارض في الادلاء بمستنتجاته على ضوئها وتمتيع الطرف العارض بكل طلباته المدونة بالمقال الاستئنافي وتحميل المستانف عليه الصائر.

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

التعليل

ـ 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 المستانف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستنئافين الأصلي والفرعي

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