Bail commercial – Commandement de payer adressé à un locataire décédé – Nullité de l'injonction et de la procédure d'expulsion (Cour suprême 2008)

Identification			
Ref 19438	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 630
Date de décision 07/05/2008	**N° de dossier** 1139/3/2/07	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract

Thème Bail, Commercial	**Mots clés** وفاة المكتري, Vice de procédure, Vice de notification, Validité du commandement de payer, Transmission du bail commercial, Transmission des droits locatifs, Succession et bail commercial, Sanction de l'irrégularité formelle, Respect des formalités légales, Régularité des actes de procédure, Protection du locataire commercial, Principe du respect des droits de la défense, Pouvoirs du juge d'appel, Nullité pour vice de forme, Violation des règles de notification, Nullité du commandement de payer, Notification aux héritiers, Irrecevabilité de l'expulsion, Inopposabilité de l'injonction de payer, Forme des actes de procédure, Expulsion pour non-paiement, Exécution des obligations contractuelles, Erreur de droit, Distorsion des faits, Décès du preneur, Contestation du montant du loyer, Conséquences juridiques du décès du locataire, Charge de la preuve, Bail commercial, Notification régulière, Article 3 CPC, احترام الشكليات القانونية, الإرث وعقد الكراء التجاري, مبدأ احترام حقوق الدفاع, عيب في التبليغ, عدم قبول الإفراغ, عدم حجية الإنذار بالأداء, عبء الإثبات, صحة الإنذار بالأداء, شكلية الوثائق الإجرائية, سلطات قاضي الاستئناف, خلل إجرائي, خطأ في تطبيق القانون, خرق قواعد التبليغ, حماية المكتري التجاري, جزاء الإخلال بالشكليات, الآثار القانونية لوفاة المكتري, تنفيذ الالتزامات التعاقدية, تبليغ الورثة, بطلان بسبب عيب شكلي, بطلان الإنذار بالأداء, انتقال عقد الكراء التجاري, انتقال الحقوق الكرائية, انتظام الإجراءات القضائية, النزاع حول متأخرات الكراء, المنازعة في قيمة السومة الكرائية, الكراء التجاري, الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية, التبليغ الصحيح, الإفراغ بسبب عدم الأداء, تحريف الوقائع, Arriérés de loyers contestés
Base légale	**Source** Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى

Résumé en français

L'arrêt rendu par la Cour suprême porte sur un litige relatif à la validité d'un envoi en possession d'un local commercial loué et la régularité de l'envoi d'un commandement de payer destiné à mettre fin au bail commercial. Le contentieux oppose les héritiers d'un preneur à bail commercial aux prétendus nouveaux propriétaires du local, lesquels ont initié une procédure d'expulsion sur la base d'un commandement de payer les arriérés de loyers.

Le litige trouve son origine dans l'envoi d'un commandement de payer adressé au preneur initial alors que celui-ci était décédé, sommant de régler des loyers prétendument dus sur une période couvrant plusieurs années. À la suite du refus de paiement, les bailleurs ont engagé une action en expulsion pour

non-paiement du loyer, soutenant que le montant dû était largement supérieur à celui reconnu par les héritiers. Ces derniers ont contesté l'exactitude du montant réclamé, mais surtout la validité même du commandement de payer, en invoquant plusieurs moyens de droit.

En première instance, le tribunal a accueilli la demande des bailleurs, validant l'expulsion et rejetant la contestation des héritiers. Toutefois, en appel, la juridiction du second degré a infirmé cette décision en estimant que le commandement de payer était irrégulier en la forme, au motif qu'il avait été adressé au locataire initial, alors décédé, et non à ses héritiers. La cour d'appel a jugé que l'expulsion était donc injustifiée et a annulé l'injonction de paiement ainsi que la procédure subséquente.

Dans leur pourvoi en cassation, les bailleurs ont invoqué plusieurs griefs, notamment une erreur de droit et une distorsion des faits par la cour d'appel. Ils ont soutenu que les héritiers avaient pleinement connaissance du commandement de payer et ne l'avaient pas contesté sur sa régularité avant l'instance d'appel. Selon eux, les héritiers avaient en réalité continué à exploiter le local sans interruption et avaient donc implicitement accepté la transmission du bail. Ils ont en outre fait valoir que la contestation de l'injonction de payer était purement formelle et ne visait qu'à différer l'expulsion.

La Cour suprême a rejeté ce pourvoi en confirmant le raisonnement de la cour d'appel. Elle a rappelé que la validité d'un commandement de payer, en matière de bail commercial, est une condition essentielle de sa force exécutoire, et qu'un commandement adressé à une personne décédée est entaché de nullité dès lors qu'il n'a pas été régularisé auprès des héritiers. La haute juridiction a ainsi sanctionné l'absence de notification régulière, en soulignant que le décès du locataire entraîne la transmission du bail aux héritiers, lesquels doivent être expressément destinataires de toute mise en demeure visant à mettre fin à la relation locative.

Elle a par ailleurs rejeté l'argument selon lequel les héritiers auraient validé implicitement le commandement en poursuivant l'exploitation du local, rappelant que l'article 3 du Code de procédure civile impose que les actes de procédure respectent les formes légales prescrites sous peine de nullité. L'irrégularité de l'injonction de payer constituait une violation des règles fondamentales de notification, ce qui justifiait l'annulation de la procédure d'expulsion.

En conséquence, la Cour suprême a validé l'arrêt d'appel annulant l'expulsion et déclarant le commandement de payer nul, tout en mettant les dépens à la charge des bailleurs.

Résumé en arabe

أصل تجاري – إنذار – تصرف قانوني– توجيه لشخص متوفى – لا.
إن الإنذار كتصرف قانوني يجب توجهه ضد ذي أهلية يترتب عنه الآثار القانونية، وأن توجيه الإنذار بإفراغ أصل تجاري لشخص متوفى لا يترتب عنه أي أثر ولو مارس ورثته دعوى الصلح ودعوى المنازعة موضوع الفصلين 6 و32 من ظهير 24/5/1955.

Texte intégral

القرار عدد 630، المؤرخ في 7/5/08، الملف التجاري عدد 1139-3-2-07

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين في النقض ورثة المرحوم العمريوي علال تقدموا بتاريخ 14/6/05 بمقال عرضوا فيه أن موروثهم كان يعتمر المحل التجاري الكائن بعنوانهم أعلاه على سبيل الكراء من ورثة الاسباني فيرناندیس بوجيبة شهرية قدرها 75 درهم، وبعد وفاته حلوا محلهم في العلاقة الكرائية وأنهم بتاريخ 23-9-04 توصلوا من المدعى عليهما بإنذار من أجل أداء مبلغ 268.000 واجب كراء المدة من 5-1-99 إلى 4/8/04 لحساب 4000 في الشهر داخل أجل 15 يوما تحت طائلة إفراغ المحل المكتري، وبعد صدور مقرر بعدم نجاح الصلح تقدموا بهذه الدعوى للمنازع في صحة الإنذار مؤكدين أنهم ظلوا يؤدون الواجبات الكرائية بانتظام، وأنه بعد أن ترتب بذمة المكرين عدة مستحقات لفائدة مصلحة الضرائب والأملاك المخزنية التزموا مند عدة سنوات بأداء واجبات الكراء للخزينة العامة وأن المدعى عليهما ادعيا ملكية المحل ولم يسبق لهما أن بلغا بحوالة الحق علما أن شخصين آخرين وهما يسير أمحمد الحاج العسري ويسير أمحمد سبق لهما أن زعما شراء المحل بمقتضى عقد مؤرخ في يونيو 88 ووردت فيه الحدود بشكل غير صحيح فعمدا إلى تزويره بإضافة إلى حدود أخرى ومساحة زائدة، ووجهت مديرية الأملاك المخزنية مذكرة في الموضوع إلى المحافظ العام وأنه إذا كان المدعى عليهما يدعيان ايلولة المحل إليهما من المكرين المذكورين فإن سند هذين الأخيرين باطل وغير صحيح كما أنهما لم يقدما أي دليل على أن السومة الكرائية هي 4000 درهم، كما أنهم قاموا بعرض المبالغ المستحقة على دفاع المدعى عليهما ورفضها طالبين الحكم أساسا ببطلان الإنذار واحتياطيا الحكم لهم بتعويض مؤقت قدره 2000.000 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق، وبعد جواب المدعى عليهما وتقديمهما لطلب مضاد التمسوا فيه المصادقة على الإنذار وإفراغ المحل المكترى قضت المحكمة الابتدائية وفق الطلب المضاد وبرفض الطلب الأصلي بحكم الغته محكمة الاستئناف وبعد التصدي قضت بإبطال الإنذار وبرفض طلب الإفراغ وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنان على القرار في أسباب النقض نقصان التعليل وتحريف الوقائع وخرق قاعدة مسطرية من حيث أن المحكمة عللت قرارها بما يلي « أسس المستأنفون استنافهم بأن الإنذار وجه موروثهم بالرغم من أنه متوفى بتاريخ 24/1/2000 وأنهم قاموا بعرض الكراء على المستأنف عليهما داخل الأجل، حقا لقد ثبت أن الإنذار موضوع الطلب وجه إلى شخص متوفى وأنه بغض النظر عن باقي الأسباب يبقى الإنذار غير صحيح و يتعين التصريح بإلغائه والحكم من جديد بإبطاله » وهي علة تتضمن تحريفا للواقع إذ لم يرد إطلاقا على لسان المطلوبين في النقض أنهم يطعنون في الإنذار بكونه وجه إلى شخص متوفى بل أكدوا في سائر المذكرات بأن لهم الصفة في تلقي الإنذار وأقروا باستغلالهم للمحل المكتري وأسسوا بطلان بالإنذار على أسباب أخرى أما واقعة توجيه الإنذار إلى والدهم المتوفى فجاء ذكر ذلك على سبيل إثبات حسن نيتهم في عرض المبالغ الكرائية على دفاع الطاعنين بأقل قيمته ولو أنه وجه إلى متوفى، بل ان الوارث هم الذين تقدموا بدعوى الصلح وكذلك دعوى المنازعة في الإنذار وطلب التعويض علما أن المكتري هو الذي له المصلحة في إثارة الدفع بالبطلان وفي النازلة لم تتضرر مصلحة المطلوبين في النقض حينما وجه الإنذار إلى موروثهم المتوفى وتوصلوا بدلا منه لا ينازعوا في ذلك، والمحكمة بخلقها دفعا لم يره المدعون أساءت تطبيق القانون وخرقت مقتضيات الفصل 3 ق م م وأضرت بحقوق الطاعنين.

لكن خلافا لما أثاره الطاعنان فان المطلوبين في النقض أشاروا في مقالهم الاستئنافي إلى أن الإنذار وجه الى موروثهم في وقت كان متوفى والمحكمة ثبت لها من خلال رسم الإراثة المضمن بعدد 34 صحيفة 10 بتاريخ 5/7/2000 أن الهالك العمريوي علال الذي وجه إليه الإنذار توفي بتاريخ 24/1/2000 وانتهت إلى القول بأنه بوفاة المكتري أصبحت العلاقة الكرائية قائمة بين المستأنفين والمستأنف عليهما ويتطلب إنهاء هذه العلاقة توجيه الإنذار إلى الورثة لا الموروث الذي توفي من قبل وبان الإنذار الموجه إلى هذا الأخير غير صحيح وأن ممارسة المطلوبون لدعوى الصلح ودعوى المنازعة ومناقشة سبب الإنذار لا يشكل إجازة للإنذار المختل شكلا الذي لم يوجه إليهم بصفتهم خلف عام للمكتري الأصلي المتوفى وإنما حفاظا على حقوقهم المخولة لهم بمقتضى ظهير24/5/55 ولممارسة حقهم في المنازعة في الإنذار التي تمسكوا بمقتضاها بكون الإنذار موضوع النزاع موجه إلى شخص ميت فجاء قرارها على هذا النحو معللا تعليلا كافيا ولم تخرق فيه المقتضيات المحتج بها وكان ما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر