

# Bail commercial et indivision : Le co-indivisaire reconnu comme bailleur par le preneur a qualité pour agir seul en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 63193	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3875
<b>Date de décision</b> 20230608	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/318	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Résiliation du bail, Reconnaissance de la relation locative, Qualité pour agir, Qualité de bailleur, Notification par clerc d'huissier, Non-paiement des loyers, Indivision, Expulsion du preneur, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la qualité à agir du bailleur indivis et la régularité d'un congé. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement et en expulsion. L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur, propriétaire minoritaire en indivision, ainsi que la validité formelle du congé et les modalités de sa signification. La cour retient qu'il n'existe aucune corrélation nécessaire entre la qualité de bailleur et celle de propriétaire. Dès lors que le preneur a reconnu l'existence de la relation locative, la qualité à agir du bailleur pour solliciter la résiliation du contrat est établie, indépendamment des règles de l'indivision. La cour juge en outre que ni l'ajout manuscrit du numéro du local sur l'acte, dès lors que celui-ci est correctement identifié, ni la signification effectuée par un clerc assermenté sous la responsabilité de l'huissier de justice, ne constituent des irrégularités de nature à vicier le congé. Le défaut de paiement étant avéré et le preneur ne rapportant aucune preuve de règlement, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/12/2022 في الملف عدد 9491/8219/2022 والقاضي في الشكل قبول الطلب ، في الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية مبلغ 7000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2022 إلى 31/10/2022 بسومة شهرية قدرها 1000.00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 700.00 درهم مع النفاذ المعجل في حدود مبلغ الكراء وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى ، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 21/09/2022 بواسطة المفوضة القضائية السيدة جميلة (ش.) ، والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط الشكلية مما يتعين معه التصريح بقبوله

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت ببراء المحل موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 1000.00 درهم للمدعى عليه ، هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2022 إلى 31/10/2022 رغم الإنذار .

ملتمسا الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 7000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة والإفراغ.

وبعد تخلف المدعى عليه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون الإنذار المستدل به لم يتضمن رقم المحل موضوع الإفراغ ، كما أن صفة المستأنف عليها غير قائمة بعدم تملكها ثلاث أرباع المحل إعمالا للفصل 971 من ق ل ع، ملتمسا الحكم ببطلان الإنذار وإلغاء الحكم المستأنف .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن الإنذار المتوصل به يتضمن رقم المحل ، وبخصوص الصفة فإنها ثابتة إستنادا إلى وجود عقد كراء شفوي بين طرفي النزاع وذلك حسب الثابت من الإشهاد المدلى به، ملتمسة تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على القرار التمهيدي رقم 367 الصادر بتاريخ 30/03/2023 والقاضي بإجراء بحث.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 18/05/2023 جاء فيها أنه خلال جلسة البحث فإن المستأنف قد صرح و أقر بالعلاقة الكرائية التي تربطه بالعارضة و ليس بأي شخص آخر أو بمالكين آخرين كما أنه

أقر كذلك بعدم أدائه للواجبات الكرائية المتخلّذة بذمته مما يكون معه الحكم المستأنف قد كان صائبا عندما قضى على المكترى بالأداء و الإفراغ لذلك تلتمس رد الاستئناف لعدم جديته و التصريح بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته للصواب.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث خلال المداولة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه جاء فيها أنه يؤكد ملتتمسه الرامي الى بطلان الانذار المبلغ للمكترى بتاريخ 21/09/2022 على اعتبار أن المدعية ليست الا مالكة وبنسبة بسيطة على الشيعاء في الملك المستخرج منه المحل التجاري المتنازع بشأنه وأنه لا يحق لها بمفردها اقامة هذه الدعوى زد على ذلك أنه وباعتبار ان المدعية امرأة طاعنة في السن ومقعدة فانها لا تتردد على المحل من اجل استخلاص واجبات الكراء وان في كل مرة يحضر شخص قصد تسلمها دون مد المكترى بوصولات الكراء وان المكترى يقر بتخلّف بعض الشهور ليس الا ولكن مطالبته للمتريدين عليه قصد استخلاص مبالغ الكراء دون مده بوصولات الكراء او بوكالة خاصة هو ما جعله يحجم عن ذلك وانه ابدى استعدادة للاداء شريطة توصله بتوصيل بعد توصله بالانذار وخلال المرحلة الابتدائية والتي تلقى خلالها وعدا بتمكينه من ذلك دون نتيجة لذلك يلتمس الحكم بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وافرغ.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/06/2023 حضر نائباً الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 08/06/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث ان من جملة ما تمسك به الطاعن ان صفة موجهة الانذار المؤسس عليه غير قائمة لعدم تملكها لثلاثة ارباع العقار والمحل المدعى فيه كما ان الانذار المحتج به لم يتضمن رقم المحل المراد افراغه وتم ارقام هذا الرقم به وبخط مغاير مؤكدا ان تبليغه به قد تم بواسطة احد كتاب المفوضة القضائية جميلة (ش.).

وحيث ان المحكمة وفي اطار تحقيق الدعوى قد امرت باجراء بحث والذي اكدت من خلاله المستأنف عليها بأنها تستغل المحل موضوع النزاع بمفردها وفي غياب اي عقد مع باقي الورثة كما اكد المستأنف ان العلاقة الكرائية تربطه بالمستأنف عليها .

وحيث انه وبخلاف ما تمسك به الطاعن فان صفة المستأنف عليها كمكرية تبقى قائمة بإقراره وهو ما يخولها حق انتهاء عقد الكراء اذ لاتلازم بين صفة المكري وصفة المالك.

وحيث ان ما تمسك به الطاعن من خلو الانذار من رقم المحل وإضافته بخط مغاير لا يعيبه مادام ان الرقم الذي تضمنه يخص المحل المدعى فيه اما ما أثاره حول عدم قانونية التبليغ بواسطة كاتب المفوض القضائي فلا يرتكز على اساس مادام أن مقتضيات المادة 15 من ظهير 14-02-2006 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين في فقرتها الأخيرة قد منحت للمفوض القضائي امكانية ان ينيب عنه وتحت مسؤوليته كاتباً محلفاً للقيام بعمليات التبليغ خاصة وان محضر التبليغ المستدل به قد حمل تأشيرة المفوضة القضائية جميلة (ش.) وتوقيعها.

وحيث ان المستأنف وبخلاف ادعاءاته لم يثبت للمحكمة قيامه بأداء واجبات الكراء المطالب بها مما تكون معه بالتالي حالة المطل الموجبة للافراغ ثابتة في حقه وهو ما قضى به الحكم المطعون فيه عن صواب .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فان محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً علنياً وحضورياً

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.