

**Bail commercial et pluralité de
preneurs : la sommation de payer
en vue de la résiliation du bail
doit être notifiée à tous les
colocataires (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71407	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1067
Date de décision 20190313	N° de dossier 2018/8206/5366	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Pluralité de preneurs, Notification, Non-paiement des loyers, Indivisibilité du contrat, Inadmissibilité de l'action, Confirmation du jugement, Colocataires, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial consenti à une pluralité de preneurs, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité de la mise en demeure visant à la résiliation du contrat pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande de la bailleresse irrecevable. L'appelante soutenait qu'elle était en droit de n'agir qu'à l'encontre du seul preneur défaillant, dès lors que l'autre colocataire s'acquittait régulièrement de sa part du loyer. La cour écarte ce moyen en retenant qu'en présence de plusieurs preneurs, la mise en demeure de payer et la demande d'éviction doivent être dirigées contre l'ensemble des colocataires sous peine de nullité. Elle juge en effet qu'une sommation adressée à un seul des preneurs est insuffisante pour mettre fin au contrat de bail, une telle démarche entraînant une division illicite du contrat. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة تورية (ب.) بواسطة نائبها بتاريخ 21/09/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/03/2017 تحت عدد 980 ملف عدد 4022/8201/2016 و القاضي بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعتها الصائر .

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت مدعية بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/12/2016 جاء فيه أنها أكرت المحل الكائن بالعنوان أعلاه للمدعى عليه و السيد شكير (غ.) مناصفة بينهما بسومة شهرية قدرها 3000 درهم منذ فاتح دجنبر 2012 وأن السيد شكير (غ.) يؤدي بانتظام واجباته الكرائية و أن المدعى عليه ترتبت بدمته واجب الكراء بحسب 1500 درهم منذ دجنبر 2012 إلى متم دجنبر 2016 و أنها أنذرت دون جدوى و التمسست الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 73.500 درهم واجب نصف الكراء منذ دجنبر 2012 إلى دجنبر 2016 و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بينه و بين العارضة نظرا للتماطل و عدم الأداء مع النفاذ المعجل و الإكراه في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر وأرفقت مقالها بنسخة من عقد الكراء و إنذار و محضر تبليغ و تصريح بالشرف.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة تورية (ب.) وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم الابتدائي اعتمد على اجتهاد قضائي و على أن العارضة وجهت دعوها ضد طرف واحد و بهذا التعليل يكون الحكم قد جانب الصواب و جاء غير مرتكز على أساس لكون العارضة أكدت للمحكمة أن ابنها شكيب (غ.) يؤدي بانتظام نصف المبلغ الكرائي المتفق عليه في العقد وذلك حسب تصريحها بالشرف المدلى به ابتدائيا و أن النصف الباقي امتنع المستأنف عليه من أدائه لها رغم المحاولات الحبية المبذولة معه و أن محكمة البداية كان عليها احترام إرادة المدعية التي تضررت من فعل امتناع المستأنف عليه من عدم الأداء وبالتالي لا يمكن لها أن توجه دعوها ضد من ذمته فارغة وان الحكم الابتدائي جاء مجانيا للصواب خصوصا وأن الفصل 3 من ق.م.م يلزم السيد القاضي أن يبت في حدود طلبات الأطراف احتراماً لارادتهما إضافة إلى أن المصلحة تقتضي توجيه الدعوى ضد من أخل بالتزاماته و ليس غيره ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي فسخ العلاقة الكرائية بينها و بين المستأنف عليه نظرا لثبوت التماطل في أداء الكراء والحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف عليه الصائر، وأرفقت المقال بنسخة من الحكم الابتدائي .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/02/2019 جاء فيها أن محكمة الدرجة الأولى عللت حكمها تعليلا خاليا من كل لبس أو تقدير شخصي زائد وان المحكمة قد طبقت مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م تطبيقا سليما مما تكون معه أسباب الطعن بالاستئناف غير مؤسسة من الناحية القانونية و يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و أرفق المذكرة بصورة شمسية من حكم عدد 4260 .

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 06/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 13/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث ركز الطاعن استئنافه على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه.

وحيث انه في سياق الرد على سبب الاستئناف فإن ما أثاره الطرف الطاعن يبقى مجرد مجادلة في وقائع غير مؤثرة في قانونية الحكم المطعون فيه على اعتبار ان المحل موضوع النزاع مكترى من طرف كل من المستأنف عليه والسيد شكير (غ.) وانه في حالة تعدد المكترين وجب توجيه الانذار بالأداء وبالإفراغ الى المكترين جميعا تحت طائلة بطلان الانذار وان توجيه الانذار لأحد المكترين دون المكتري الآخر لا يعد كافيا لوضع حد لعقد الكراء لما يترتب عن ذلك من تجزئة للعقد المذكور كما أكد على ذلك وعلى صواب الحكم المستأنف .

و حيث يتعين تبعا لذلك رد الاستئناف لعدم استناده الى ما يبرره و تأييد الحكم المستأنف .

و حيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .