

**Bail commercial et pluralité de preneurs : la sommation de payer visant la résiliation du contrat doit être notifiée à l'ensemble des copreneurs (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65142	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5720
<b>Date de décision</b> 20221215	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Vice de forme de la sommation, Travaux de réparation, Sommation de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Pluralité de preneurs, Obligations du bailleur, Notification à tous les preneurs, Copreneurs, Clause d'acceptation en l'état, 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 pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une mise en demeure en cas de pluralité de preneurs. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en résiliation et expulsion, estimant que la notification à l'un des copreneurs suffisait. L'appelant contestait la validité de cette mise en demeure, faute de notification à l'ensemble des preneurs, et sollicitait reconventionnellement une indemnisation pour des travaux de réparation. La cour retient que la mise en demeure adressée à plusieurs preneurs mais dont la réception n'est établie qu'à l'égard d'un seul, sans preuve d'un mandat de représentation, est entachée d'une irrégularité de forme qui l'empêche de constater valablement la défaillance. En revanche, la cour écarte la demande d'indemnisation pour travaux, relevant que le preneur avait, aux termes du contrat, accepté les lieux en l'état, renonçant ainsi à se prévaloir des dispositions des articles 638 et 639 du dahir des obligations et des contrats. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion, et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/01/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/01/2022 في الملف عدد 3945/8219/2021 والقاضي في المقال الأصلي في الشكل قبول المقال ، في الموضوع بأداء المدعى عليهما لفائدة المدعين مبلغ قدره 175000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2018 إلى 30/11/2020 مع النفاذ المعجل ، وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين المؤرخ في 27/02/2017 وبإفراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] خريكة مع تحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات ، في المقال المضاد قبوله شكلا ورفضه موضوعا مع تحميل رافعيه الصائر .

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 22/06/2022 وبأدر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 5000.00 درهم للطرف عليه المدعى عليه ، هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2018 إلى 30/11/2020 رغم إنذاره بذلك .

ملتمسة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 175000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المطلوبة ، وإفراغه من المحل موضوع النزاع . وبناء على إدلاء الطرف المدعى عليه بطلب مضاد إلتمس من خلاله بطلان الإنذار المبلغ بتاريخ 27/09/2021 وتعويض عن الإصلاحات . وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته ردت دفعه المتعلق بعدم توصل السيد عبد الحق (ب.) بالإنداز مخالفة قرارات محكمة النقض والتي إعتبرت أنه وفي حالة تعدد أطراف عقد الكراء يتعين توجيه الإنذار إليهم جميعا تحت طائلة البطلان ، كما أن الإنذار تم توجيهه من طرف " ورثة حسن (ل.) " دون ذكر أسمائهم الشخصية والعائلية ، كما أن الإنذار يبقى باطلا بصرف النظر عن كون القانون 16.49 لم ينظم دعوى الإبطال مادام أنه جاء مختلا من الناحية الشكلية وفق ما سلف بيانه، مضيفا أن محكمة الدرجة الأولى ردت طلب التعويض عن الإصلاح بعله أن الطرف العارض تسلّم المحل على حالته وقام بمعاينته وتحمل مسؤوليات المراب وصيانته ، والحال أن أشغال الإصلاحات الكبرى وتجهيز المحل وجعله صالحا للغرض الذي تم كراءه من أجله تقع على عاتق المكري وفق مقتضيات الفصلين 638 و 639 من ق ل ع ، فضلا على أن هذا الأخير قام بكراء المحل بعد إفراغ الطرف العارض منه مستفيدا بذلك من الإصلاحات المنجزة .

ملتمساً إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق الطلب المضاد .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/12/2022 تخلف نائب الطرف المستأنف عليه رغم سابق الإعلام، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطرف الطاعن كون محكمة الدرجة الأولى ردت دفعه المتعلق بعدم توصل السيد عبد الحق (ب.) بالإنداز مخالفة لقرارات محكمة النقض والتي إعتبرت أنه وفي حالة تعدد أطراف عقد الكراء يتعين توجيه الإنداز إليهم جميعاً تحت طائلة البطلان .

وحيث إنه وبخلاف ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى من أن الإنداز موضوع الدعوى تم توجيهه للمدعى عليهما معا وأن توصل أحدهما بالإنداز يعتبر كافياً لترتيب الآثار القانونية ، فإن البين من وثائق الملف أن الطرف المكثري تمسك بأن الإنداز المذكور تم تبليغه لأحد المكثرين وهو السيد محمد (س.) دون المكثري الآخر وهو السيد عبد الحق (ب.) ، وأن البين من الإنداز أنه وإن وجه إلى المكثريين معا إلا أنه تضمن توصل أحدهما وهو السيد محمد (س.) دون توصل المكثري الآخر أو ما يفيد كون السيد محمد (س.) توصل أصالة عن نفسه ونيابة عن المكثري الثاني ، مما يجعل من الإنداز وأمام عدم وجود ما يثبت توصل المكثري الثاني بصورة قانونية مختلا شكلا وغير مرتب للتماطل ، مما يبقى معه طلب الإفراغ غير مؤسس قانوناً ويتعين رده .

وحيث دفع الطرف المستأنف بكون محكمة الدرجة الأولى ردت طلب التعويض عن الإصلاح بعلّة أنه تسلم المحل على حالته وقام بمعاينته وتحمل مسؤوليات المرآب وصيانته ، والحال أن أشغال الإصلاحات الكبرى وتجهيز المحل وجعله صالحاً للغرض الذي تم كراءه من أجله تقع على عاتق المكثري وفق مقتضيات الفصلين 638 و 639 من ق ل ع .

وحيث إن البين من عقد الكراء المبرم بتاريخ 27/02/2017 أن الطرف المستأنف عاين المحل موضوع النزاع وقبله على حالته مما يبقى معه طلب التعويض عن الإصلاحات التي أنجزها بتاريخ لاحق لتاريخ توقيع العقد مردودة عليه ولا يمكنه في هذه الحالة الدفع بمقتضيات الفصلين 638 و 639 من ق ل ع .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً حضورياً .

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الكراء والإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي والصائر بالنسبة.