

**Bail commercial : le co-indivisaire ne peut seul demander l'éviction du preneur sans prouver sa qualité de bailleur unique (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56171	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3886
<b>Date de décision</b> 20240716	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/761	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Vice de forme, Résiliation du bail, Rejet de l'expulsion, Qualité à agir, Paiement au prorata des parts, Mise en demeure, Loyers impayés, Indivision, Défaut de preuve, Co-proprétaire, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un congé délivré par un seul bailleur indivis. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande d'éviction irrecevable tout en condamnant la société preneuse au paiement d'une partie des loyers correspondant à la quote-part de l'indivisaire demandeur.

L'appelant soutenait que le congé, mentionnant l'ensemble des co-indivisaires, était régulier et que le défaut de paiement justifiait l'éviction en application de l'article 26 de la loi 49-16. La cour écarte ce moyen en retenant que le congé est formellement vicié dès lors que son auteur, qui n'est propriétaire que d'une quote-part de 30 %, n'a pas démontré être l'unique partie au contrat de bail.

Elle relève en outre que la simple mention d'autres indivisaires dans l'acte est insuffisante, faute pour ces derniers d'avoir justifié de leur qualité et de leur capacité à agir. Par conséquent, la cour juge que le bailleur indivis ne peut prétendre qu'au recouvrement des loyers à hauteur de sa seule quote-part dans l'indivision.

Le jugement entrepris est donc confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 04/01/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4979 الصادر بتاريخ 18/05/2023 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 3157/8219/2023 والقاضي في منطوقه: في الشكل: بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وقبول باقي الطلبات. في الموضوع : الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها للمدعي مبلغ 2850 درهم كنصيبه من واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2021 لغاية فاتح يناير 2023 ، مع شمول الحكم بالإنفاذ المعجل، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :حيث قدم الاستئناف من طرف سعيد (ل.) بواسطة دفاعه في المقابل تم التنصيب على ورثة مايس (س.) باعتبارهم مستانفين دون توضيح ما اذا تم تقديم استئنافهم بواسطة محام وهو ما يعد مخالفا للاحكام المنصوص عليها في المادتين 19 و13 من قانون احداث المحاكم التجارية التي توجب على ان يقدم الاستئناف بواسطة محام من جهة، ومن جهة ثانية فان المركز القانوني لورثة مايس (س.) كمطلوبين بالحضور امام محكمة البداية لا يسمح لهم بتقديم الاستئناف الحالي لانهم لا صفة لهم في الطعن في الحكم المذكور الذي يهم اطراف الدعوى وان من الثابت قانونا ان اطراف الدعوى هم المدعي والمدعى عليه والمتدخل اراديا في الدعوى والمدخل فيها لان هؤلاء هم من يقضى لفائدتهم او عليهم وان الغاية من المطلوب حضوره هو اشعاره بالدعوى للتدخل فيها او لادخال فيها من يرى فائدة له في ذلك عملا بالقرار عدد 63 الصادر بتاريخ 23/6/2016 ملف مدني عدد 2468/1/9/2016 مجلة نشرة قرارات محكمة النقض العدد 33 صفحة 127 وحيث انه تبعا لذلك يكون الاستئناف المقدم من طرف ورثة مايس (س.) غير مقبول.

وحيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن سعيد (ل.) بالحكم المستأنف.

مما يكون استئنافه قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان السيد سعيد (ل.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08 مارس 2023 ، والذي جاء فيه أن المدعى عليها تكتري من المدعي محلا تجاريا والكائن المسيرة 2 الزنقة 7 الرقم 13 الطابق السفلي الدار البيضاء بمشاهدة كرائية قدرها 500.00 شهريا، وأن المدعى عليها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2021 الى تمم يناير 2023 وجب فيها 9500 درهما، وأن المدعى عليها توصلت في شخص ممثلها القانوني بإنذار من أجل الأداء بتاريخ 27/01/2023 بواسطة محمد (ش.) مستخدم بالشركة وأخ الممثل القانوني للشركة بقي بدون جدوى ، مما يجعل التماطل ثابت في حق المدعى عليها طبقا للمادة 26 من قانون 16/49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي ، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 9500 درهم كواجبات كرائية عن المدة من فاتح يوليوز 2021 الى تمم يناير 2023 ، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 27/01/2023 و إفراغها من المحل التجاري الكائن المسيرة 2 الزنقة 7 الرقم 13 الطابق السفلي الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع شمول الحكم بالإنفاذ المعجل والصائر ، مرفقا مقاله بنسخة من شهادة الملكية ونسخة من الانذار مع محضر تبليغ.

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 أن المستأنف قد تضرر من جراء ما قضى به الحكم الابتدائي من أداء و إفراغ وأنه يتبين من طلبه خلال المرحلة الابتدائية خاصة ما يتعلق بطلب الإفراغ أنه غير مختل من الناحية الشكلية سواء من حيث الإنذار الموجه للمستأنف عليها أو مسبباته و كذلك أجل 15 يوما وأنه تقدم بطلب الإفراغ و ضمن مقاله جميع المالكين على الشيعاء اذ انه يسكن بالطابق السفلي والمتكون من غرفتين غرفة يسكن بها و الغرفة الأخرى أكرهاها للمستأنف عليها و الذي استعملتها في جعلها مقرا لها في الصباغة وأن باقي الشركاء و هم ورثة مايس (س.) يسكنون بالطابق الأول وهم طرف في الدعوى و طرف في الإنذار وان التماطل ثابت في حق المستأنف عليه من خلال توصلها بالإنذار بتاريخ 2023/01/27 بواسطة محمد (ش.) مستخدم بالشركة و أخ الممثل القانوني للشركة بقي بدون جدوى مما يجعل التماطل ثابتا في حق المستأنف عليها طبقا للمادة 26 من قانون 16/49 وأن المستأنف عليها قد تخلفت عن الأداء رغم توصلها بالإنذار مما يجعل التماطل الموجب للإفراغ ثابت في حقها لذلك يلتمس العارضون إلغاء الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالإفراغ و بعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليها في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 2023/01/27 وإفراغها من المحل التجاري الكائن بالمسيرة 2 الزنقة 7 الرقم 13 الطابق السفلي الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة 1000 درهما عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر وتأييد الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالأداء مع تعديله و برفع مبلغ الأداء إلى 9500 درهما كواجبات كرائية عن المدة من فاتح يوليوز 2021 إلى متم يناير 2023 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر على عاتق المستأنف عليها.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 02/07/2024 التي بالملف جواب القيم تقرر اعتباره جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بكون الإنذار الموجه للمستأنف عليها مستوف لجميع الشكليات القانونية المطلوبة لصحة الإنذار بالافراغ، خاصة وأنه صادر عن جميع المالكين على الشيعاء حسب ماهو وارد في المقال ومن تمه فان التوصل بالانذار من طرف المستانف عليها يجعل التماطل ثابتا في حقها.

لكن وحيث تضمن الإنذار موضوع طلب المصادقة المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 27/1/2023 بواسطة مستخدم بالشركة (حسب تصريحه) واخ الممثل القانوني للشركة وطنيته عدد jz319934 بان المستانف عليها تكتري منه المحل التجاري موضوع الدعوى، في حين أدلى المستانف فقط بصورة لشهادة ملكية محررة في 21/10/2009 تفيد بانه مالك على الشيعاء بنسبة 30 % الى جانب السعدية (م.) التي تملك نسبة 70 % في العقار المسمى " المسيرة 2/503 " ذي الرسم العقاري عدد 184572/12 الذي يوجد به المحل التجاري المذكور، مما يستفاد من ذلك ان المستانف ( موجه الإنذار) لا ينفرد بعقد الكراء وان المطلوبين بالحضور (ورثة السيدة مايس (س.)) المنصوص عليهم في الإنذار لا يوجد في الملف أي دليل يفيد صفتهم في الإنذار كما لا يوجد أي اثبات لوفاة المسماة مايس (س.)) صاحبة الحصة في ملكية المحل موضوع الدعوى (ولوجود ورثة لها كما هو مذكور في الإنذار ، مما يبقى معه طلب حضورهم في الإنذار غير مبني على أساس ويجعل الإنذار مختلا شكلا لسببين اولهما لان المستانف (سعيد (ل.)) لم يثبت انفراده بعقد الكراء وثانيهما لكون المطلوب حضورهم لم يثبتوا صفتهم في الدعوى كما انهم لا يعدون طرفا فيها، وبناء عليه يكون طلب الافراغ المبني على التماطل غير مرتكز على أساس

وحيث انه بخصوص ما تمسك به من المستأنف حول رفع مبلغ الأداء الى 9500 درهم عن واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2021 الى يناير 2023 فانه بالرجوع الى صورة شهادة الملكية المشار اليها أعلاه يتبين ان المستأنف لا يملك سوى 30 في المائة من الملك المشاع ولم يثبت ادعاءه بكونه ينفرد بعقد الكراء مما يبقى معه محقا في الواجبات الكرائية في حدود نسبته فقط.

وحيث انه تبعا للاسناد المشار اليها أعلاه يكون الحكم مصادفا للصواب ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا في حق المستأنف وغيابيا بقيم في حق المستأنف عليها

في الشكل : قبول استئناف سعيد (ل.) وعدم قبول استئناف ورثة مايس (س.).

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.