

**Bail commercial : L'erreur sur
l'adresse du local dans la
sommation de payer entraîne sa
nullité et le rejet des demandes
en paiement et en résiliation
(CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60795	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2693
Date de décision 20230418	N° de dossier 2021/8206/2289	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Réformation du jugement, Nullité de l'acte, Loyers impayés, Erreur sur l'adresse du local, Contradiction de motifs, Conditions de validité de la sommation, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement de loyers tout en rejetant la demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences d'une erreur d'adresse dans la sommation de payer. Le tribunal de commerce avait écarté l'expulsion en raison de cette erreur mais avait néanmoins condamné au paiement, ce que le preneur contestait pour cause de contradiction. Le bailleur, par appel incident, soutenait quant à lui que l'erreur matérielle n'avait causé aucun grief au preneur. La cour retient que la divergence entre l'adresse du local commercial visé dans la sommation et celle mentionnée dans l'assignation constitue une irrégularité de fond qui affecte la validité de l'ensemble des demandes. Elle juge qu'une telle irrégularité vicie tant la demande en expulsion que la demande en paiement, écartant l'argument tiré de l'absence de préjudice dès lors que les mentions de la sommation sont prescrites à peine de nullité. La cour infirme par conséquent le jugement en ce qu'il a condamné au paiement des loyers et, statuant à nouveau de ce chef, rejette la demande, confirmant pour le surplus le rejet de la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدم السيد رشيد (ا.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 01/03/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3427 بتاريخ 23/10/2017 في الملف عدد 384/8201/2017 و القاضي في منطوقه : في الشكل : قبول الطلب باستثناء الشق المتعلق بالإفراغ. في الموضوع : بأداء المدعى عليهم لفائدة المدعين مبلغ 11.020,68 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2013 إلى متم مارس 2015 حسب سومة شهرية قدرها 612 درهم مع النفاذ المعجل وتحميلهم المصاريف ورفض الباقي. حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 11/02/2021 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 01/03/2021، مما يكون استئنافه والاستئناف الفرعي قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة العربي (ش.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 30/01/2017 يعرضون فيه أن مورث المدعى عليهم كان يكتري من مورثهم العربي (ش.) المحل التجاري الكائن بشارع محمد الخامس. وبعد وفاة مورثيهما استمرت العلاقة الكرائية بين مورثيهما فأصبحت السومة محددة في 612,26 درهم وقد تم إنذارهم لأجل أداء الكراء عن المدة من 2013/10/1 إلى متم مارس 2015 توصل به أخيهم سعيد (ا.) وبقي الإنذار بدون جدوى ولم يسلكوا مسطرة الصلح . لذلك يلتمسون الحكم عليهم بأداء مبلغ 11449 درهم عن كراء المدة المطلوبة و ضريبة النظافة وإفراغهم من المحل الكائن بشارع محمد الخامس مشرع بلقصيري ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم مع النفاذ المعجل والصائر مدلين بالأمر رقم 2002/36 ومحضر عرض كراء مؤرخ في 2013/02/26 ومحضر تبليغ إنذار وصورة للوكالة. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهم والمؤرخة في 2017/10/2 والتي يعرضون من خلالها أن صفة المدعين غير ثابتة لعدم الإدلاء برسم إرثا والتركة ولا ما يفيد قيام العلاقة الكرائية. ومن جهة ثانية ، فإن الطرف المدعي لم يسلك مسطرة الفصل 194 من ق. ل . ع بشأن حوالة الحق كما أن الإنذار المبلغ لهم يتحدث عن حل الكائن بـ [العنوان] مشرع بلقصيري في حين المقال يتضمن المحل الكائن بشار محمد الخامس ملتسمين الحكم بعدم قبول الدعوى مع تحميل رافعها المصاريف ومدلين بصورة للإنذار المبلغ. 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 الحكم الابتدائي قد جانب الصواب حين أسس الأداء على الإنذار في حين أن الإنذار يتحدث عن عنوان مغاير لعنوان المحل التجاري المراد تبليغه و بالتالي فإن أي مطالبة تكون مبنية على إنذار تخلف فيه شرط من الشروط يكون باطلا لا ينتج أثرا وقد عللت المحكمة في عدم قبولها طلب الإفراغ بكونه غير مؤسس بسبب العنوان الغير الصحيح و تكون بذلك المحكمة قد أخذت به في شق الإفراغ و لم تأخذ به في شق الأداء مما يكون معه الحكم الابتدائي مشوب بالتناقض ، ملتسما بقبول الطلب شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بأداء مبلغ 11.020.68 درهم و الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم جميع الصائر. أرفق المقال ب: صورة من الحكم عدد 3427 وصورة من طي التبليغ. و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 03/11/2021 التي جاء فيها أن الثابت أن المستأنف على يقين بعدم الوفاء بالكراء المطلوب والمحكوم بأدائه وأنه لم يعزز مقاله الاستئنافي بما يثبت الوفاء بالكراء المحكوم بأدائه ابتدائيا والحالة هذه تنتفي الجدية من استئنافه للحكم ويتأكد تقاضيه بسوء نية ، ملتسمون بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر. وبناء على ادلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة مع استئناف فرعي بجلسة 11/04/2023 جاء فيها النسبة للجواب فإن المستأنفين أسسوا استئنافهم على كون الإنذار ورد فيه عنوان هو غير عنوان المحل وحيث إن موضوع الدعوى هو المطالبة بأداء كراء وإفراغ المحل التجاري المبين عنوانه في جميع الوثائق التي عزز بها مقال الدعوى وأن الطرف المكترى توصل بواسطة أحدهم وهو سعيد (ا.) ، إلا أنهم لم يؤديوا الكراء المطلوب إلى الآن وأن بيان العنوان في الإنذار لم يلحقهم منه أي ضرر لأنهم باسروا الدعوى ويعلمون علم اليقين أنهم يكترون من العارضين محل واحد هو موضوع هذه الدعوى وبناء عليه يكون سبب الاستئناف الأصلي غير مؤسس وغير جدي والنسبة للاستئناف الفرعي فإن توصل الطرف المكترى بالإنذار لأداء الكراء ثابت بحجة رسمية وعدم أدائهم الكراء واستمرارهم في عدم الأداء إلى الآن ثابت أيضا لعدم اثباتهم الوفاء ، ملتسمون بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الأداء وإلغاءه فيما قضى به بشأن الإفراغ وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليهم بإفراغ المحل التجاري الوحيد

الذي يكترونه من العارضين الكائن بشارع محمد الخامس هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم وتحميلهم الصائر. أرفقت ب: صورة محضر عرض المكترين على العارضين كراء المحل المدعى بشأنه وصورة محضر تبليغ الإنذار لإداء الكراء وصورة الوكالة التي اندها العارضون وصورة ارائة موروث العارضين . وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 11/04/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 18/04/2023 وحيث أسس الطاعنين اصليا وفرعيا استئنافهما على الأسباب المسطرة أعلاه. وحيث صح ما عابه المستانفين اصليا على الحكم المطعون فيه ما قضى به من أداء على اعتبار ان المستانفين يكترون المحل التجاري الكائن بعنوان [العنوان] بمشروع بلقصيري في حين ان مقال الدعوى المقدم منطرف المستانف عليهم اصليا بواسطة نائبهم يشير في مثنه وملتمسه الى ان المحل موضوع الدعوى هو الكائن بشارع محمد الخامس بمشروع بلقصيري ، وامام عدم ادلاء المستانفين فرعيا بما يثبت تطابق العنوانين يكون الحكم المطعون فيه صائبا فيما قضى به من رفض طلب الافراغ كون الإنذار والدعوى يختلفان حول المحل المراد افراغه، وأيضا يكون الحكم المطعون فيه جانب الصواب فيما قضى به من أداء واجبات كراء المحل الكائن بشارع محمد الخامس بمشروع بلقصيري الغير مكترى من طرفهم في حين ان المحل المكترى من طرف المستانفين اصليا كائن بعنوان [العنوان] بمشروع بلقصيري، ويتعين الغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من اداء. وحيث لعلة أعلاه يكون الاستئناف الفرعي على غير أساس ولا مجال للقول ان المستانفين اصليا لم يلحقهم أي ضرر في الوقت الذي يكفل لهم القانون الحق في المنازعة في الإنذار الذي تحت طائلة البطلان يتعين ان يضمن به المعلومات والبيانات الصحيحة لطرفي العلاقة الكرائية وأيضا المحل المكترى المراد افراغه ومنحه اجلا للافراغ، ويتعين رد وإبقاء الصائر على رافعه. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي والفرعي. في الموضوع : برد الفرعي وإبقاء الصائر على رافعيه، وباعتبار الاصلي وإلغاء الحكم المستانف فيما قضى به من أداء وجبات الكراء والحكم من جديد برفض الطلب بشأنها وتأييده في الباقي وتحميل المستانف عليهم الصائر.