

La mise en demeure de payer les loyers, notifiée à un seul des copreneurs, est sans effet à l'égard de l'autre et ne peut justifier la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65129	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5697
Date de décision 20221215	N° de dossier 2022/8206/3425	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande, Pluralité de preneurs, Notification à un seul des locataires, Notification, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Indivisibilité du bail, Copreneurs, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité de la mise en demeure adressée à une pluralité de preneurs. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en résolution du bail et en expulsion formée par le bailleur. En appel, la question se posait de savoir si la notification de la mise en demeure effectuée à personne à l'un des copreneurs suffisait à établir le manquement de l'ensemble des locataires. La cour retient que la notification faite à un seul des preneurs ne produit pas d'effet à l'égard des autres. Elle relève que le procès-verbal de notification, bien qu'établissant la remise de l'acte à l'un des locataires, était taisant sur le sort réservé à la notification destinée au second. La cour énonce ainsi que la notification à un seul des preneurs ne saurait suppléer à l'obligation de notifier l'acte à chacun d'eux, le procès-verbal devant préciser le résultat des diligences accomplies pour chaque destinataire. Le jugement est par conséquent confirmé, par substitution de motifs, en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبتهم بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 13/06/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/5/2022 تحت عدد 5409 في الملف عدد 361/8219/2022 القاضي برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفتا واجلا واداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنفون تقدموا بمقال امام المحكمة التجارية يعرضون فيه أنهم يملكون العقار الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء ذي الرسم العقاري عدد 33/5875 على سبيل الشياخ وأن مورثة العارضين المرحومة فاطنة (ص.) اكرت للسيد علي (ب.) ومحمد (ا. ن.) محلا تجاريا بـ [العنوان] بسومة شهرية قدرها 1100 درهم وأن هذا الأخير امتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2020 الى متم اكتوبر 2021 وتخلد بذمته مبلغ: 16500 درهم وأنه ظل ممتنعا عن الأداء رغم توجيه انذار غير قضائي له توصل به السيد محمد (ا. ن.) بتاريخ 2021/10/15 شخصا انذره بواسطته باداء واجبات الكراء وفسخ عقد الكراء وتسليمه مفاتيحه والافراغ وأن المدعى عليهما بامتناعهما عن الأداء رغم حلول أجله ورغم المطالبة الحبية ورغم توصله ما بالانذار بالاداء بصفة قانونية ومرور اجل الاداء اصبحا متماطلين في اداء واجبات الكراء ومخيلين بواجباتهما كمكترين ومدعي لفسخ عقد الكراء وعليه وما دام التماطل ثابت في حق المدعى عليهما فان العارضين من حقهم المطالبة بفسخ عقد الكراء للتماطل والافراغ بسبب ذلك ؛ وانتهى في مقالهم بان التمسوا من المحكمة بقبول مقالهم شكلا وموضوعا بفسخ عقد الكراء المبرم بين طرفي الدعوى لثبوت التماطل ولانتهاء مدة العقد وبافراغ المدعى عليهما السيد علي (ب.) ومحمد (ا. ن.) هو ومن يقوم مقامهما ومتاعهما من جميع مرافق المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وبتحميل المدعى عليه الصائر مجبرا في الأقصى وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم أي طعن؛ أرفق المقال بنسخ مطابقة للاصل من عقد الكراء وعقد الارائة و شهادة الملكية وطلب تبليغ انذار مع محضر التبليغ ؛

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنفون مستنديين على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعنون ان المستأنف عليهما قد بلغا بواسطة السيد محمد (ا. ن.) شخصا الذي ادلى ببطاقة تعريفه الوطنية ووقع على محضر الإنذار وذلك ثابت من خلال طلب الإنذار ومحضر التبليغ طرته حيث ان الإنذار يتكون من صفحتين الواحدة وراء الثانية في ورقة واحدة ففي الصفحة الأولى يوجد نص الإنذار والذي أشير في أعلاه ان المبلغ لهما بلغا بالإنذار بواسطة السيد محمد (ا. ن.) شخصا وفي الوراء بالصفحة الثانية يوجد محضر التبليغ الذي يشير بالتفصيل الى تبليغ الإنذار للمعني بالامر مع بيان صفته ورقم بطاقته الوطنية وتوقيعه ويظهر مما سبق ان المحكمة قد اخطأت في تقديرها لما جاء في الإنذار بالاداء بعدم اطلاعها على محضر التبليغ وراء صفحة الإنذار وهي ورقة واحدة ذات صفحتين فيتبين ان تبليغ الإنذار صحيح لا يشوبه غبار وبالتالي فان توصل المستأنف عليهما في شخص السيد محمد (ا. ن.) شخصا بعد ان وقع وادلى ببطاقة تعريفه الوطنية وبذلك فان التماطل يبقى ثابتا في حقهما بعدم أداء واجبات الكراء رغم

انذارهما ومنحهما اجلا للأداء وطلب فسخ عقد الكراء والافراغ تبعا لذلك مبرر قانونا والمسطرة المبينة على ذلك صحيحة ويتعين الاستجابة لطلب المستأنفين في هذا الاطار

لذلك يلتمس الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بثبوت تماطل المستأنفعليهما في أداء واجبات الكراء المتخلذة بذمتهمما وفسخ عقد الكراء المبلغ معهما وإفراغ السيد محمد (ا. ن.) وعلي (ب.) من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء هما ومن يقوم مقامهما ومن متاعهما وبتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وادليا بنسخة حكم وطلب تبليغ انذار ومحضر التبليغ.

وبناء على ادراج الملف أخير بجلسة 1/12/2022 والفي بالملف جواب القيم وحضر الأستاذ (ع.) عن نائبة المستأنفين وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 15/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنفون في استئنافهم على أن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من عدم تبليغ المستأنف عليهما بالإنذار يبقى غير صحيح على اعتبار أن محضر التبليغ يشير إلى كون محمد (ا. ن.) تبليغ بصفة شخصية .

و حيث إنه لئن كان حقا أن الثابت من خلال محضر تبليغ الإنذار أنه يتضمن الإشارة إلى كون محمد (ا. ن.) فد تبليغ بالإنذار بصفة شخصية ، إلا أنه و في المقابل فإن العلاقة الكرائية تربط ما بين المستأنف و المستأنف عليهما و الأنداز وجه لهما معا ، إلا أن الذي تبليغ بالإنذار هو محمد (ا. ن.) بصفته الشخصية إلا أن محضر التبليغ لم يشر إلى مصير التبليغ بالنسبة للمكتري الأخر سيدي (ب.) ، و أن التبليغ الذي تم لأحد المكترين في حال تعددهم لا يسرى على البقية و إنما لا بد أن يتضمن محضر التبليغ الإشارة الى مآله بالنسبة لهم و على هذا الاساس فإن التبليغ لفائدة محمد (ا. ن.) لا يجزئ عن ضرورة التبليغ للمكتري الأخير علي (ب.) وهو ما يجعل طلب الإفراغ عرضة للرفض و هو ما يستوجب رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و ان بعلة اخرى مع إبقاء الصائر على رافعيه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بقيم

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعيه .