

**Le congé pour non-paiement de
loyer doit, à peine
d'irrecevabilité de l'action,
mentionner le délai accordé au
preneur pour l'éviction des lieux
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68840	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1329
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/284	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Solidarité entre locataires, Pluralité de preneurs, Omission d'une mention obligatoire, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la demande, Indivisibilité de l'obligation de paiement, Délai d'éviction, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Annulation partielle du jugement	
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 forme de la sommation visant l'expulsion pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en condamnant les preneurs au paiement et en ordonnant leur expulsion.

L'appelant soulevait l'irrégularité de la sommation au motif qu'elle omettait de mentionner le délai d'éviction requis par l'article 26 de la loi n° 49-16. La cour retient que l'indication de ce délai constitue une formalité substantielle dont l'inobservation vicie la procédure.

Dès lors, l'absence de mention d'un délai pour libérer les lieux, distinct du délai de quinze jours imparti pour le paiement, rend la demande d'expulsion irrecevable. Elle écarte en revanche les moyens tirés de l'absence de solidarité entre les copreneurs, rappelant que l'obligation au paiement du loyer est indivisible, et de la contestation de la propriété de l'immeuble, jugé inopérant.

Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion et confirmé pour le surplus, notamment la condamnation au paiement des loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية صفة وأداء وأجلا فهو مقبول شكلا.

حيث بسط الطاعن استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

حيث جاء في نص المادة 26 من القانون رقم 16/49 "يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ويحدد هذا الأجل في: " خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء".

وحيث يتبين بالاطلاع على الإنذار موضوع الدعوى الحالية، فإن أجل 15 يوما المضمن به يتعلق بأداء الكراء المطلوب وأنه لم يتضمن أجلا للإفراغ وفق ما تقتضيه المادة أعلاه كما أنه لم يتم احترام هذا الأجل عند تقديم دعوى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ لوقوع تبليغه بتاريخ 17/06/2019 وتقديم الدعوى بتاريخ 10/07/2019 وذلك على اعتبار أن الأمر يتعلق بأجل محدد بقوة القانون يكفي احترامه أثناء تقديم دعوى المصادقة على الإنذار في حالة عدم الإشارة إليه بصريح النص فالأمر يتعلق بإجراء شكلي يستلزم احترامه وهو الأمر غير الثابت في نازلة الحال مما يجعل الدعوى الرامية إلى الإفراغ غير مقبولة شكلا ويتعين بالتالي الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك.

حيث إن أداء الواجبات الكرائية من الالتزامات التي لا يمكن تجزئتها بالنظر لكون علاقة الكراء تبقى واحدة للمكثرين ولا يجوز تجزئتها وهو ما يجعل ما تمسك به الطاعن من أنه قام بأداء جزء من الواجبات الكرائية الذي يخصه دونما حصول التضامن بينه وبين المستأنف عليه مردودا ويكون ما قضى به الحكم المستأنف بالحكم على المكثرين معا بالأداء مصادفا للصواب.

حيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من أن المستأنف عليه بعث بإنذار أولي متوصل به بتاريخ 07/05/2019 دون الإشارة إلى عبارة تضامنيا بينكما ثم قام بتاريخ 17/06/2019 بتوجيه إنذار ثاني تضمن نفس المدة المطالب بها في الإنذار الأول مضيفا عبارة تضامنا بينكما، وأنه لما تقدم بالدعوى الحالية أخفى الإنذار الأول فإن عبارة تضامنا ثابتة قانونا بين المكثرين دونما حاجة إلى التنصيص عليها بإنذار سيما وان المستأنف عليه تمسك بالإنذار الثاني وهو الذي كان محل المصادقة الحالية وهو الأمر الذي لا يترتب عنه أي ضرر للطاعن ويصبح تبعا لذلك الدفع المتمسك به مردودا على مثيره.

حيث إنه إذا كان أساس الدعوى ومنطلقها هو المطالبة بالواجبات الكرائية من طرف المستأنف عليه باعتباره مالكا للمحل موضوع الدعوى الذي استدل بشهادة الملكية إثباتا لصفته تلك فإن منازعة الطاعن في ملكيته للأصل التجاري المؤسس بالمحل المكثري التي تبقى مستقلة عن ملكية العقار المكثري للمكثريين لاختلاف أساس كل دعوى على حدى، لذلك فإن ما تمسك به الطاعن بهذا الشأن غير جدير بالاعتبار، مما يكون ما قضى به الحكم المستأنف بخصوص أداء المكثرين للواجبات الكرائية مصادفا للصواب.

وحيث تأسيسا على ما سبق، يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك والتأييد في الباقي.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا حضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك والتأييد في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.