

**Bail commercial : Est irrecevable
la demande d'éviction fondée sur
une mise en demeure visant
uniquement le paiement des
loyers sans mentionner l'éviction
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68568	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1030
Date de décision 20200304	N° de dossier 2019/8206/5565	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Mention de l'éviction, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la demande, Formalisme de l'acte, Congé, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'éviction pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de forme du congé délivré au preneur. Le bailleur appelant soutenait que la sommation de payer visant les arriérés, délivrée conformément à l'article 26 de la loi 49-16 et restée infructueuse dans le délai de quinze jours, suffisait à fonder sa demande en résiliation et en expulsion.

La cour écarte ce moyen en rappelant que les dispositions de l'article précité exigent que l'acte introductif mentionne expressément, outre le motif de la résiliation, l'intention du bailleur de mettre fin à la relation locative et d'obtenir l'éviction. Or, la cour relève que la sommation litigieuse se bornait à réclamer le paiement des loyers sans faire aucune référence à une demande d'éviction.

En conséquence, cet acte ne peut valoir congé au sens de la loi et ne saurait fonder une action en expulsion. Le jugement de première instance est donc confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد امحمد (ح.) بواسطة دفاعه بتاريخ 07/11/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8705 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/10/2019 في الملف عدد 7353/8219/2019 والقاضي بعدم قبول دعوى الإفراغ وأداء الكراء حسب 1500 درهم للشهر بدلا من 1620 درهم

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد امحمد (ح.) تقدم بمقال بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/06/2019 والذي عرض فيه بواسطة نائبه أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بالشقة [العنوان] الجديدة بمشاهرة 1620 درهم , إضافة لمبلغ النظافة المحدد في 150 درهم للشهر , وقد تم إنذار المدعى عليها لأداء مبلغ الكراء عن المدة من 01/06/2018 لغاية 31/03/2019 و ضريبة النظافة عن المدة من 01/04/2017 لغاية 31/03/2019 بما مجموعه مبلغ 22.890 درهم , و أن المدعى عليها لم تؤدي المبالغ المذكورة رغم الإنذار و ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليها لفائدته واجبات الكراء و النظافة بمبلغ 22.890 درهم مع النفاذ المعجل مع إفراغها من العين المكترة و الصائر . و أدلى بنسخة عقد كراء , إنذار مع محضر تبليغ .

وبناء على مقال إضافي للمدعي مؤدى عنه بتاريخ 10/09/2019 أنه يطالب كذلك بواجبات الشهور من أبريل لغاية غشت 2019 بمبلغ 8100 درهم و مقابل النظافة عن نفس الشهور حسب مبلغ 150 درهم ليكون المجموع المطالب به هو مبلغ 9300 درهم , ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 9300 درهم مقابل الكراء و النظافة مع النفاذ المعجل و الصائر .

وبناء على جواب المدعى عليها بجلسة 01/10/2019 عرضت فيه بواسطة نائبها من حيث الشكل أن الدعوى جاءت مخالفة للفصلين 1 و 32 من ق م م و أن الإنذار المبلغ لها بتاريخ 07/05/2019 تضمن أداء واجبات الكراء ابتداء من 01/06/2018 و واجب النظافة ابتداء من 01/04/2017 لغاية 31/03/2019 وبالتالي فإن الواجبات المطلوبة في الإنذار لا تسعف القول بكون واقعة التماطل ثابتة في حق الشركة , على اعتبار أن قانون 16-49 يتضمن أداء واجبات الكراء فقط دون سواها الأمر المخالف للإنذار , كما أن المدعي لم يطلب المصادقة على الإنذار مما يجعل دعوى المصادقة لا أساس لها , ومن حيث الموضوع فالعارضة سلمت للمدعي مبلغ 60.000 درهم كضمانة عن الكراء و على أساس خصمها من واجبات الكراء المترتبة عند الاتفاق على إفراغ المحل , و ان العارضة لم تتلمص من الأداء غير أنه وقع اتفاق بين الطرفين منذ شهر يوليوز 2018 على أن يتم خصم واجبات الكراء من المبلغ الذي سبق أن تسلمه المدعي عند إبرام العقد غير انه تنكر للأمر بمطالبتة بواجبات الكراء , ملتصمة عدم قبول الطلب أساسا و احتياطيا في الموضوع رفض الطلب و تحميل رافعه الصائر و احتياطيا إجراء بحث

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه ان الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول دعوى الإفراغ غير مصادف للصواب ومخالف لما تنص عليه المادة 26 من قانون 26-49 المشار اليه في الحكم

المستأنف ذلك أن الفصل المشار إليه الذي ينص على أن المكثري الذي يرغب في إنهاء العلاقة الكرائية ان يوجه إنذارا للمكثري يتضمن سبب المطالبة بالإفراغ ويمنحه اجلا لا يقل عن 15 يوما وان الطاعن وجه للمستأنف إنذارا من اجل أداء الكراء خلال 15 يوما وتوصلت للمستأنف عليها بالإندار وانصرم الأجل بدون أداء وأرفق العارض مقاله الافتتاحي بعقد الكراء والإندار وبشهادة التوصل بالإندار والحكم المستأنف نفسه في مطلع الصفحة الرابعة منه ينص على أن التماطل ثابت في حقها ومع ذلك قضى بعدم قبول الطلب وان المستأنف عليها لم تنازع في السومة الكرائية المطلوبة بالمقال ذلك ان السومة الواردة بعقد الكراء تمت مراجعتها بزيادة 150 درهم للشهر ابتداء من 22/05/2017 حسب الحكم الصادر بتاريخ 28/07/2017 في الملف عدد 157/17 لذلك يلتزم الطاعن الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والحكم تصديا بإفراغ المستأنف عليها من العين المكتراة وتعديل ما قضى به الحكم المستأنف بخصوص السومة الكرائية والحكم تصديا بمبلغ السومة الواردة بالمقال الافتتاحي والاضافي وبتحميل المستأنف عليها الصائر.

وعزز المقال بصورة حكم.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 تخلفت المستأنف عليها رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه وخلاف ما تمسك به الطاعن فان المادة 26 من قانون 16-49 المحتج بها أوجبت على المكثري 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 عشرة يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء في حين أن الإنذار المؤسسة عليه الدعوى يتعلق فقط بأداء الكراء ولا يشير إلى الإفراغ وهو بذلك جاء مخالفا لما يستوجب القانون و خاصة المادة 26 أعلاه , وأن الحكم الابتدائي يكون قد صادف الصواب لما قضى بعدم قبول طلب الإفراغ مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .