Bail commercial et application de la loi dans le temps : le congé notifié sous l’empire du Dahir de 1955 reste soumis à ses dispositions, rendant prématurée l’action en validation introduite avant l’expiration du délai de préavis de six mois (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61156	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3468
Date de décision 20230523	**N° de dossier** 2022/8206/1835	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Rejet de la demande d'éviction, Préavis de six mois, Paiement des loyers, Loi n° 49-16, Dispositions transitoires, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial, Arrêt sur renvoi après cassation, Application de la loi dans le temps, Action prématurée
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Statuant sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'application dans le temps de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux à une procédure d'éviction pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion du preneur. Le débat portait sur la loi applicable à un congé pour défaut de paiement délivré sous l'empire du dahir du 24 mai 1955, mais dont l'action en validation a été introduite après l'entrée en vigueur de la loi n° 49-16. Se conformant au point de droit jugé par la Cour de cassation, la cour retient que, conformément à l'article 38 de la loi nouvelle, les actes et procédures engagés avant son entrée en vigueur demeurent régis par la loi ancienne. Dès lors, le congé ayant été délivré sous l'empire du dahir de 1955, l'action en validation introduite par le bailleur avant l'expiration du délai de six mois prévu par ce texte était prématurée. La cour juge en revanche que le preneur, faute de rapporter la preuve d'un mandat donné par le bailleur à un tiers pour recevoir les loyers, reste redevable des arriérés locatifs. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé l'éviction, la cour rejetant cette demande, mais il est confirmé quant à la condamnation au paiement des loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : بناء على المقال الاستئنافي المقدم من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بتاريخ 7/3/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/1/2018 تحت عدد 567 ملف عدد 3007/8206/2017 و القاضي في الشكل : عدم قبول مقال إدخال الغير في الدعوى وقبول الباقي و في الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية"23.210،00"درهم باعتباره المبلغ المتبقي من واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2015 إلى متم 31/12/2016، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 28/12/2016 في شخص ممثلها القانوني السيد محمد (ب.) والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات. حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستانف للمستانفة مما يكون معه الاستئناف ومقال التدخل الارادي في الدعوى قد قدما وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهما مقبولين شكلا . و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة نزهة (ب.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/03/2017 والذي تعرض فيه أنها أكرت للمدعى عليها المحل التجاري الكائن ب [العنوان] البيضاء،وذلك بسومة شهرية قدرها 3200 درهم غير شاملة للنظافة، قد توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ01/01/2015 إلى غاية 31/12/2016 دون وجه حق وأنه بالرغم من توصلها بالانذار بالادا ء بتاريخ28/12/2016 إلا أنها لم تبادر إلى تبرئة ذمته من المبالغ الكرائية والمحددة في مبلغ 76.800,00 درهم إضافة إلى واجب النظافة المحدد في مبلغ 7680 درهم عن المدة أعلاه، وأضافت بأن الأداء الجزئي للواجبات الكرائية المستحقة رغم توصل المدعى عليها بالإنذار يثبت التماطل في حقها،لذلك تلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لها المتبقي واجبات الكراء عن المدة من01/01/2015 إلى غاية متم 31/12/2016 وقدره 62.890,0 درهم بعد خصم المبلغ لمتوصل به من دفاع المدعى عليها وقدره 11.825,00 درهم والمبلغ المودع بصندوق المحكمة وقدره 9765 درهم حسب الوصل رقم 5775 ،وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ28/12/2016 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع مع تحميل المدعى عليها الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل،وأرفق المقال بإنذار مع محضر تبليغه وشهادة ملكية. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عدد 741 الصادر في الملف بتاريخ31/05/2017 والقاضي بإجراء بحث، والذي أنجز بتاريخ 12/07/2017 بحضور الطرفين ونائبيهما. وبجلسة 13/09/2017 أدلى نائب المدعية بمذكرة بعد البحث أوضحت فيها أنها أكدت خلال جلسة البحث أن التواصيل التي تحمل اسمها وتوقيعها هي صادرة عنها وأنها تحوزت بالمبالغ المبينة بها و بانها لم تعط لأي كان وكالة لاستخلاص الواجبات الكرائية من المدعى عليها التي أكد ممثلها القانوني بجلسة البحث أنه لم يسبق لها أن طلبت منه تسليم واجبات الكراء لأي كان، مما يثبت أنها مازالت دائنة للمدعى عليها بالواجبات الكرائية . وبجلسة 13/09/2017 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة بعد البحث أوضح فيها أن المدعية تقر أن الذي يتسلم الواجبات الكرائية الموجهة إليها عن طريق وفا كاش هو ابنها وعندما رفضت تمكينها من وصول الكراء للمبالغ المسلمة إلى ابنها فقد قامت بإيداعه بصندوق المحكمة حسب الثابت من الوصل المشار إليه بمحضر البحث، وأنه في حالة تمسك المدعية بعدم تسلمها للواجبات المسلمة إلى ابنها فإن العارضة تلتمس استدعاء السيد عبد الصمد (ر.) في الدعوى واستفساره عن سبب تسلمه لمبالغ مالية وعدم تسليمها إلى والدته المدعية وهل له علاقة تجارية مع العارضة في شأن تلك المبالغ ، علما ان المدعية قد توصلت كذلك بواجبات الكراء عن الفترة اللاحقة وإلى متم أبريل2017 حسب الثابت من الرسالة الغير سرية موجهة إلى دفاعها مرفقة بمبلغ 13020 درهم تم التوصل بها عن طريق شيك بنكي تم سحبه فضلا عن مبلغ سابق تم التوصل به عن طريق وكيل المدعية بعد الإنذار ،فيكون طلب المدعية غير مرتكز علىاساس و ان هدفها هو الافراغ و قد سبق لها ان اغلقت نوافذ التهوية للمخبزة واستصدرت العارضة حكما عدد 914 بتاريخ 09/03/2012 في الملف الاستعجالي عدد 657/1/2012 قضى إزالة الآجور وتم تأييده استئنافيا بتاريخ 17/12/2012 بمقتضى القرار عدد 782 في الملف الاستعجالي عدد 353/2012 كما عملت على منعها من إدخال إصلاحات على المخبزة رغم التوفر على رخصة في هذا الشأن ،ملتمسا الحكم برفض الدعوى على الحالة وفي حالة إصرارها على عدم أخذها لواجبات الكراء الموجه إلى ابنها عن طريق وفا كاش استدعاء هذا الأخير وإدخاله في الدعوى قصد أداء الواجبات الكرائية التي

أخذها بدون حق ولا سند. وبجلسة 04/10/2017 أدلى خلالها نائب المدعى عليها بمذكرة مستنتجات مقرونة بمقال إدخال الغير في الدعوى مؤدى عنه تلتمس من خلاله إدخال السيد عبد الصمد (ر.) بن (ب.) في الدعوى الذي كان يتوصل بالواجبات الكرائية المرسلة إليه بعنوان والدته وتدلي بشيك يحمل مبلغ 13020 درهم الذي يمثل واجبات الكراء ابتداء من ماي 2017 الى متم غشت 2017 سلم للأستاذ محمد اشتكن، ولم يرفق مقال الإدخال بأي وثيقة. وبناء على قرار المحكمة الصادر بتاريخ 11/10/2017 القاضي باستكمال البحث بالاستماع للسيد عبد الصمد (ر.). وبناء على استكمال البحث بجلسة03/01/2018 بحضور الطرفين ونائبيهما والسيد عبد الصمد (ر.) وتحرير محضر بما راج بتلك الجلسة. وبناء على إدراج الملف بجلسة مؤرخة في17/01/2018 أدلى خلالها نائب المدعية بمذكرة بعد البحث التكميلي أوضح فيها أنه بعد اطلاع السيد عبد الصمد (ر.) على التواصيل الصادرة عن مؤسسة و.ي. والتي تدعي المدعى عليها أنها أرسلتها له كواجبات كرائية تبين أنها لا تحمل اسمها و انها تؤكد انها لم تعط لأي كان وكالة لاستخلاص الواجبات الكرائية من المدعى عليها فيكون التماطل ثابتا في حقها ملتمسا الحكم وفق ما سبق . وبنفس الجلسة أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة بعد البحث التكميلي أوضح فيها أنها تتمسك بمذكرتها الجوابية المدلى بها لجلسة 19/04/2017 كما تتمسك بالتواصيل المسلمة إليها من طرف المدعية بواسطة خدامها أو ابنها أو المبالغ الموجهة إليها عن طريق وفا كاش والمسلمة عن طريق ابنها عبد الصماد (ر.) أو عن طريق دفاعها وأنه خلال جلسة البحث أقر إبن المدعية أنه توصل ببعض المبالغ الموجهة إليه عن طرق وفا كاش والتي وجهت له من طرف المسمى محمد (أ.) والذي يبقى مسيرا لدى المدعى عليها وقد صرح بواسطة اشهاد مصادق عليه أن ابن المدعية يحضر إلى المخبزة ويتسلم منه واجبات الكراء كما أنه يبعث له بالواجبات الكرائية عن طريق الحوالات السريعة لمدة تفوق سنتين وأن ما يفسر قول ابن المدعية أن مبلغ الحوالات لا يساوي القيمة الكرائية أنه كان ووالدته المدعية يأخذان الخبز والحلويات ومشتريات من المخبزة وبعض الأحيان مبالغ مالية وتقتطع من الكراء المرسل عن طريق وفا كاش، وأضافت أنها سبق أن سلمت للمدعية عن طرق دفاعها مبلغا ماليا نقدا 26.040,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية إلى متم دجنبر2017 فضلا عن مبلغ سابق قدره13.020 درهم وإذا كانت المدعية تصرح بأنها لم تكلف ابنها بأخذ واجبات الكراء فلماذا قام بسحب تلك المبالغ المرسلة إليه ولماذا لم يرجعها إلى باعثها وأخذها لحسابه مما يتضح أن طلب المدعية لا يقوم على أي أساس خاصة وأن المدعية تحاول إفراغها ومضايقتها ملتمسا الحكم أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفضه والإشهاد بالتوصل المدعية بواجبات الكراء إلى متم دجنبر 2017 وتحميل المدعية كافة الصائر. و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية استانفت شركة ل. الحكم الابتدائي و جاء في اسباب استئنافها ان الدعوى التي رفعتها المدعية غير مقبولة شكلا لكونها لم تبلغ بمقرر فشل محاولة الصلح لتبقى محقة في المنازعة في الانذار تطبيقا لمقتضيات ظهير 24_5_1955 و أن المحكمة التجارية الابتدائية اسست حكمها على مقتضيات القانون رقم 16/49 الذي اشار الى أنه لا يبدأ تطبيقه إلا بعد ستة اشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية أي ابتداء من 11 فبراير 2017 و ان المستأنف عليها قد رفعت دعوى المصادقة بتاريخ 29 مارس 2017 ر غم ان المستانفة قد توصلت بالإنذار بالإفراغ تاريخ 28 دجنبر 2016 فتكون قد حرمته من اجل ستة أشهر النصوص عليه في الانذار طبقا لظهير 24 ماي 1955 و كن حريا بالمستانفة برفعها بتاريخ 28 يونيو 2017 مؤكدا انمقتضيات ظهير 24/5/1955 هي المطبقة على النازلة و ليست مقتضيات قانون 16/49 و من جهة اخرى فبالرجوع الى وثائق الملف فيتضح أنه فيما يتعلق بالواجبات الكرائية المتعلقة بثلاثة شهور و هي يونيو و يوليوز و غشت 2016 و المحددة قيمتها في مبلغ 9765 درهما فقد تم وضعها بصندوق المحكمة و قامت المستأنف عليها بسحبها و أنه فيما يتعلق بالواجبات الكرائية المتعلقة بأربعة شهور أولها شهر شتنبر 2016 و آخرها دجنبر 2016 فقد أرسل محامي المستأنفة المبالغ المتعلقة بها الى محامي المستأنف عليها ، و ان الإشهاد المدلى به من طرف المستأنفة و الذي يشهد فيه السيد (أ.) بأن ابن المستأنف عليها كان يحضر الى المخبزة لتسلم بعض الواجبات الكرائية و بأنه سبق له أن أرسل جزءا من الكراء بواسطة وفاكاش يؤكد ضمنيا بانها منحت ابنها توكيلا شفويا لتسلم واجبات الكراء من المستأنفة ب فضلا على ان أن المستأنف علها قد أقرت بجلسة البحث بأن التواصيل الكرائية المدلى بها صادرة عنها، وبخصوص الواجبات الكرائية المتبقاة فيتبين من خلال التواصيل الكرائية الموجودة بالملف و الحوالات المرسلة عن طريق وفاكاش أنه قد تم أداؤها للمستأنف عليها و لابنها ملتمسا الحكم بإلغاء الحكم التجاري الابتدائي و تحميل المستأنف عليها الصائر. و أدلت بنسخة من الحكم المستأنف. و بناءا على ادراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها بتاريخ 18/4/2018 حضرها نائبا الطرفين و ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جواب جاء فيها أن المستأنفة توصلت في شخص ممثلها القانوني السيد محمد (ب.) بإنذار من المستأنف عليها تطالب بمقتضاه بالواجبات الكرائية عن المدة المسطرة بالإنذار و أنها توصلت كذلك بصفة قانونية بالإنذار و لم تبادر الى أداء الواجبات الكرائية معتمدة على الأداء الجزئي

للمبالغ الكرائية المطلوبة و انه تطبيقا لمقتضيات الفصلين 254 و 255 من قانون الالتزامات و العقود فإن التماطل ثابت في حق المستأنفة و أن الحكم الابتدائي جاء معللا من الناحيتين الواقعية و القانونية ملتمسا رد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي وحيث إنه بتاريخ 02/05/2018 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء قرارا تحت عدد 2260 قضى في الشكل: بقبول الاستئناف وفي الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر . وحيث طعنت شركة م.ل. في القرار الاستئنافي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض. وحيث انه بتاريخ 16/12/2021 اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 682/2 ملف عدد 1677/3/2/2018 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى بعلة (حيث إنه وبمقتضى المادة 38 من القانون رقم 16–49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي المحتج بها فإن <