

**Bail commercial et loi n° 49-16 :
Un seul congé suffit pour mettre
en demeure le preneur de payer
les loyers et fonder la demande
de résiliation du bail (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64878	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5247
Date de décision 20221124	N° de dossier 2022/8206/4713	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Unicité du congé, Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Force majeure, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Congé avec mise en demeure, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la mise en demeure unique visant le paiement et l'éviction. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait l'irrégularité de la procédure, arguant que la loi n° 49.16 imposerait la délivrance de deux actes distincts, un premier pour le paiement et un second pour l'éviction, et invoquait subsidiairement la force majeure liée à la crise sanitaire. La cour écarte le premier moyen en retenant, au visa de l'article 26 de la loi précitée, qu'un unique commandement de payer octroyant un délai de quinze jours suffit à mettre le preneur en demeure, son inaction à l'issue de ce délai le constituant en situation de défaut justifiant l'expulsion sans qu'un second préavis soit nécessaire. Elle juge par ailleurs le moyen tiré de la pandémie inopérant, dès lors que la période d'impayés s'étendait sur plusieurs années antérieures à la crise sanitaire. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ادريس (ب.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 10/08/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1510 الصادر بتاريخ 26/04/2022 في الملف عدد 94/8207/2022 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بادائه لفائدة المدعين مبلغ 99.750.00 درهم برسم متبقى وأجب كراء المدة من فاتح دجنبر 2016 الى متم دجنبر 2021 مع النفاذ المعجل ومبلغ 2.000.00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الانذار المبلغ اليه بتاريخ 04/08/2021 وافراغه من المحليين الكائنين بحي [العنوان] سيدي سليمان هو ومن يقوم مقامه او باذنه وتحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الادنى ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليهم ورثة احسينات (ا.) تقدموا بتاريخ 05/01/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرضوا فيه انهم يكرون للمدعى عليه دكانين تجارين مخصصين لبيع الاجهزة والاثاث المنزلية المستعملة بحي [العنوان] سيدي سليمان بمشاهرة قدرها 1.750,00 درهم، وقد وجهوا اليه انذار من اجل حثه على اداء واجب كراء المدة من فاتح دجنبر 2015 الى متم يوليوز 2021 توصل به وبادر الى عرض مبلغ 21.000,00 درهم عن المدة من فاتح دجنبر 2015 الى متم نونبر 2016 دون بقية المدة المطالب بها ، والحال ان العرض الجزئي لاينفي التماطل وفي اطار الفصلين 664 و667 من قانون الالتزامات والعقود فانهم يلتمسون الحكم بادائه لفائدتهم مبلغ 106.750,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح دجنبر 2016 الى متم دجنبر 2021 وافراغه من الدكانين هو او من يقوم مقامه او باذنه ومن جميع محتوياته مع تعويض عن التماطل قدره 2.000,00 درهم ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميله الصائر.مرفقين مقالهم بنسخة انذار ومحضر تبليغ وشهادة تسليم ونسخة طبق الاصل لرسم اراءة ومحضر عرض عيني.

وبعد تبادل الاطراف المذكرات والردود صدر بتاريخ 24/04/2022 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنه خلافا لما عللت به محكمة الدرجة الأولى حكمها التجاري فإنه بالرجوع إلى مقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو يتبين أن كل واحدة منهما تشترط توجيه إنذار إلى المكثري و أن التطبيق السليم لهاتين المادتين يقتضي توجيه إنذارين مستقلين من المكثري الى المكثري يتعلق الاول بوجيبة الكرائية والثاني بالإفراغ ولا يكفي توجيه إنذار واحد حسب مفهوم المادتين المذكورتين و أن أجل خمسة عشر يوما الممنوح للمكثري بمقتضى الإنذار يبتدئ من تاريخ التوصل به وبالتالي فإن اقتصار والاكتفاء بتوجيه إنذار واحد إن كان يبتدئ فيه أجل 15 يوما الأولى المتعلق بأداء الوجيبة الكرائية من تاريخ التوصل فإنه يستحيل واقعا أن يبتدئ فيه الأجل الثاني المتعلق بالإفراغ من تاريخ التوصل بل يبتدئ من تاريخ انتهاء الأجل الأول وهو على الأقل 15 يوما من تاريخ التوصل و أنه وعلى ضوء ما سبق فإن الإنذار المعتمد من طرف المستأنف عليهم من أجل المطالبة بالأداء والإفراغ غير قانوني وغير مرتب لأي أثر بخصوص إنهاء العلاقة الكرائية مما تبقى معه هذه

الدعوى سابقة لأوانها بخصوص طلب الإفراغ ويكون معه مالها هو عدم القبول شكلا وأن العارض كان يؤدي واجبات الكراء بشكل منتظم وأن المستأنف عليهم ولا سيما المسماة فاطمة (ق.) هي من كانت ترفض تسلمها بدون مبرر رغم أنها وارثة ورغبة منها في إيقاع العارض في التماطل وبالتالي إفراغه من المحلين التجاريين موضوع الكراء وخير دليل على ذلك هو قيام العارض بعرضه على المستأنف عليهم عينا جميع واجبات الكراء عن المدة المبتدئة من 01/03/2015 إلى متم 30/11/2015 بما مجموعه : 15750.00 درهم إلا أنه تم رفض تسلم هذه المبالغ بدون مبرر وأنه تم إيداعها من طرف المفوض القضائي بصندوق المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان مقابل وصل رقم 832 حسبما هو ثابت من محضر عرض عيني مؤرخ في 02/03/2016 و سبق للعارض أيضا أن عرض عينا على المستأنف عليهم جميع واجبات الكراء عن المدة المبتدئة من 01/12/2015 إلى متم 30/11/2016 بما مجموعه 21000.00 درهم إلا أن زوجة الهالك المسماة فاطمة (ق.) رفضت مرة أخرى العرض العيني وتم إيداع مبلغ العرض بصندوق ابتدائية سيدي سليمان تحت حساب 7058 حسبما هو ثابت من محضر عيني و أن العارض تعذر عليه أداء واجبات الكراء المتبقية بسبب جائحة كورونا التي ضربت العالم عامة والمغرب خاصة وهو ما أدى بالدولة المغربية إلى الإعلان عن حالة الطوارئ الصحية بموجب المرسوم بقانون رقم 2.20.293 الصادر بتاريخ 23/02/2020 المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 6867 مكرر بتاريخ 24/03/2020 والتي ترتب عنها إغلاق جميع المحلات التجارية وغيرها من المؤسسات التي تستقبل العموم الشيء الذي أدى إلى توقف نشاط العارض بالمحلين التجاريين المذكورين وتوقفت مداخلها وكذلك التزاماته ومنها أداء الوجيبة الكرائية وأن الواجبات الكرائية المطالب بها إنما تتعلق بمدة أعلنت خلالها الدولة الحجر الصحي بفعل جائحة كورونا فتم وقف سريان مفعول جميع الأجل المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة الطوارئ الصحية المعلن عنها والمدة المطالب بها كلها أسباب مقبولة و استثنائية أدت بالعارض إلى التوقف عن استعمال العين المكتراة نتج عنها تأخره عن تنفيذ التزامه ووفائه بالكراء الذي حل أدائه وهو ما يتناسب ومفهوم الفصل 254 من ق ل ع الذي ينص على أنه يكون المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير عدد مقبول وأنه أمام ما ذكر فإن العارض يبقى من حقه إعفاؤه كليا من أداء واجبات الكراء عن المدة المبتدئة من فاتح مارس 2020 إلى غاية متم شهر غشت 2020 لتزامنها مع مدة الإغلاق الشامل للمحلات التجارية من طرف السلطات بفعل جائحة كورونا بمقتضى المرسوم بقانون المذكور أعلاه وبعد ذلك القول والحكم برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ لعدم وجود مبرر للبت في ذلك وهذا ما سار عليه اجتهاد محاكم الدرجة الأولى ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي اساسا التصريح برفض الطلب المتعلق بالإفراغ و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وأدلى بنسخة عادية من الحكم المستأنف ، صورة من محضر عرض عيني و صورة من امر قضائي .

وبجلسة 17/11/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أن ما أثاره الطرف المستأنف بمقاله الاستئنافي سبقت الإجابة عنه بشكل مستفيض بمقتضى الحكم رقم 1510 ملف 94/8207/2022 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/4/26 وأن الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء معللا تعليلا سليما ، ملتصقين رد دفع المستأنف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 17/11/2022 التي بالملف مذكرة جواب الاستاذ (ح.) وحضر الاستاذ (م.) عن الاستاذ (ز.) والاستاذ (و.) عن الاستاذين (ح.) و(ا.) والفي بالملف مذكرة جوابية تسلم الحاضر نسخة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه .

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من وجوب توجيه انذارين احدهما للاداء و الاخر للإفراغ فإن المادة 26 من قانون 49.16 تنص على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكترتي انذار يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمد

وأن يمنحه أجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عم اداء واجبات الكراء وأن يمنح المكتري أجلا واحدا وهو 15 يوما من أجل الاداء و بمرور هذا الاجل يعتبر المكتري في حالة مطل موجب للافراغ دون ضرورة توجيه انذار ثاني للافراغ وهو ما استقرت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 649/2 الصادر بتاريخ 2/12/2021 في الملف التجاري عدد 2091/3/2019 قرار غير منشور.

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من اغلاق المحل بسبب تفشي وباء كوفيد فإن المدة الغير المؤداة و التي كانت محل مطالبة تتعلق بالمدة من فاتح دجنبر 2016 الى متم دجنبر 2021 اي قبل واقعة الاغلاق التي فرضتها السلطات عند سنها لحالة الطوارئ الصحية للحد من انتشار وباء كوفيد و هي الفترة الممتدة من مارس 2020 الى يوليوز 2020 مما يجعل ما تمسكت به الطاعنة على غير اساس و يتعين بالتالي رد استئنافها لعدم قيام اسبابه على اساس و تأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .