

**Bail commercial et non-paiement
des loyers : l'injonction
accordant un délai de quinze
jours pour payer est suffisante
pour fonder la demande de
résiliation et d'éviction (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64656	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4885
Date de décision 20221103	N° de dossier 2022/8206/4027	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Injonction de payer et d'évacuer, Eviction, Délai de quinze jours, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour défaut de paiement des loyers et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité du délai d'éviction mentionné dans l'acte. Le preneur appelant soutenait la nullité du congé au motif que celui-ci n'accordait pas le délai de trois mois qu'il estimait applicable.

La cour écarte ce moyen en rappelant qu'au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, le délai à impartir au preneur pour l'éviction en cas de défaut de paiement des loyers est de quinze jours. Elle constate que l'injonction litigieuse, visant le paiement des loyers arriérés, avait bien respecté ce délai légal de quinze jours sous peine d'expulsion.

Faute pour le preneur d'avoir régularisé sa situation dans le délai imparti, le manquement était caractérisé et le congé valablement fondé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت فاطمة (غ.) بواسطة دافعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/07/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5433 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/05/2022 في الملف عدد 3703/8219/2022 والقاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 23/02/2022 والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] أسفي - هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بتاريخ 30/06/2022 وبأدلت الى استئنافها بتاريخ 12/07/2022 أي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة واداء، فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه سفيان (م.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 08/4/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] أسفي، و الذي تستعمله في بيع المأكولات الخفيفة بسومة كرائية شهرية 2000 درهم ، و أنها تقاعست عن أداء الكراء منذ 2021/02/1 وأنه وجه إليها إنذارا بالأداء داخل أجل 15 يوما من التوصل و هو ما لم تقم به رغم مرور الأجل وأن الإنذار تضمن أجلا ثانيا للإفراغ عن التماطل وأن الإنذار تم التوصل به بتاريخ 2022/02/23 وأن التماطل ثابت ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ للتماطل والقول تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و الحكم بإفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] أسفي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر.

و أرفق المقال ب: عقد كراء وإنذار ومحضر تبليغه .

و بناء على إلقاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 17/05/2022 جاء فيها أن المدعى أسس دعواه على إنذار بالأداء والإفراغ توصل به المعارض بتاريخ 2022/02/23 لكن القانون الواجب التطبيق في نازلة الحال هو القانون رقم 49.16 المنظم الكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأن المادة 26 من القانون المذكور توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد العلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا مستقلا بالأداء، يليه إشعارا ثانيا بالإفراغ يتضمن وجوبا للسبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ وأنه باستقراء الإنذار الذي أسس عليه المدعى طلب الإفراغ يتبين أنه خال من تحديد الأجل الذي يتعين على المكثري بعد انتهائه إفراغ العين المؤجرة وبالتالي فإن طلب الإفراغ غير مؤسس ويتعين رفضه، ملتصقا بالحكم برفض الطلب.

و بتاريخ 24/05/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بكون القانون يقتضي أن يكون كل حكم معلل من الناحيتين الواقعية والقانونية والا كان باطلا، وانه المستأنف عليه اسس دعواه على إنذار بالأداء توصلت به المعارضة بتاريخ 23/02/2022، وان القانون الواجب التطبيق في نازلة الحال هو القانون رقم 16.49 المنظم لكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأن المادة 26 من القانون المذكور

توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترى إنذارا بالإفراغ يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وان يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، وانه باستقراء الإنذار الذي أسس عليه المدعي طلب الإفراغ يتبين بأنه خال من تحديد الاجل الذي يتعين على المكترى بعد انتهائه إفراغ العين المؤجرة وهو ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكترى في الإنذار، وبالتالي فإن طلب الإفراغ غير مؤسس ويتعين رفضه، ملتزمة الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من الافراغ والحكم من جديد برفض الطلب وجعل الصائر على من يجب

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ

وبجلسة 08/09/2022 أدلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض من خلالها أن مانعته المستأنفة على الحكم غير مرتكز على أساس ذلك أن العارض وجه للمستأنفة إنذارا من أجل أداء الكراء وكذا الإفراغ للتماطل ، وهو الإنذار الذي لا تنكر المستأنفة كونها توصلت به بتاريخ 23/02/2022 ، وأن المادة 26 من القانون 16-49 تحدد الأجل الممنوح للإفراغ في حالة التماطل في 15 يوما وليس ثلاثة أشهر كما ذهب إلى ذلك المستأنفة، وأن الإنذار بالأداء والإفراغ إستوفى الشروط المتطلبة قانونا وتضمن الأجل القانوني، ملتمة التصريح بعد ارتكاز الاستئناف على اساس سليم وتأييد الحكم الابتدائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 13/10/2022، بلغ نائب المستأنفة بكتابة الضبط، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 27/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه متمسكا بكون الانذار سند الدعوى لم يتضمن اجل ثلاثة اشهر من اجل الافراغ.

وحيث ان المادة 26 من قانون 16-49 تنص على انه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجل للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في خمسة عشرة يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم اداء واجبات الكراء او كان المحل ايلا للسقوط ومؤدى ذلك ان الاجل الواجب منحه للمكترى في حالة توقفه عن اداء الواجبات الكرائية هو 15 يوما وبانصرام هذا الاجل وعدم اداء الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الانذار تحت طائلة الافراغ يكون التماطل ثابت في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة على الانذار وافراغ العين المكراة وانه بالرجوع الى الانذار المؤسسة عليه الدعوى نجد ان المستأنف عليه وجه انذار للمستأنفة يطالبها فيه باداء واجبات الكراء المدة من فاتح فبراير 2021 الى متم فبراير 2022 مانحا اياه اجل 15 يوما للاداء تحت طائلة الافراغ وبالتالي يكون الانذار وعلى عكس ما تمسك به الطاعن مستوفيا لكافة شروطه ومنتجا لآثاره القانونية وان الحكم المطعون فيه لما رتب عليه الافراغ يكون قد صادف الصواب ولم يخالف اي مقتضى قانوني ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.