

**Bail commercial et résiliation :
La mise en demeure pour non-
paiement des loyers est régulière
dès lors que le délai de 15 jours
prévu par l'article 26 de la loi
49-16 est respecté (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64484	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4607
Date de décision 20221020	N° de dossier 2021/8206/4163	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Vente du local loué, Serment décisoire, Résiliation du bail, Qualité à agir, Preuve du paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Expulsion, Délai de 15 jours, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité du congé et le sort des créances locatives nées avant et après la cession de l'immeuble en cours d'instance. L'appelant contestait la validité du congé au regard des délais prévus par la loi n° 49-16, la régularité des actes de signification et prétendait s'être acquitté des loyers réclamés. La cour écarte les moyens de procédure, retenant que le délai de quinze jours prévu à l'article 26 de la loi précitée a été respecté et que la signification au local commercial est valable en l'absence d'élection de domicile au bail. Elle rappelle que l'acte de signification, en tant qu'acte authentique, ne peut être contesté que par la voie de l'inscription de faux. Concernant le paiement, la cour retient que la prestation du serment décisoire par le bailleur suffit à écarter les allégations du preneur. Statuant sur les demandes additionnelles formées suite à la vente de l'immeuble, la cour juge que le bailleur originaire conserve qualité pour réclamer les loyers échus jusqu'à la date de la cession, tandis que les acquéreurs ont qualité pour poursuivre le recouvrement des loyers postérieurs. En conséquence, la cour confirme le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation et l'expulsion et, y ajoutant, condamne le preneur au paiement des loyers échus tant au profit du vendeur qu'à celui des acquéreurs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/05/2021 في الملف عدد 2605/8219/2021 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، في الموضوع بأداء السيد نبيل (م.) لفائدة السيد ميلود (ت.) واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2019 إلى غاية 28/02/2021 مع تعويض عن التماطل بمبلغ ألفي درهم، مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 20/01/2021 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بسيدي العابد الجديدة المخصص كسيارة تعليم مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميل المدعى عليه الصائر مع رفض الباقي .

في الشكل:

*في المقال الإستئنافي: حيث إن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 14/07/2021، وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأداء.

*في المقالين الإضافي والإصلاحي: حيث إن البين من وثائق الملف أن المستأنف عليه السيد ميلود (ت.) تقدم بطلب إضافي بتاريخ 29/09/2021 يلتمس من خلاله الحكم له بواجبات الكراء عن المدة من 01/03/2021 إلى 31/10/2021 ، كما تقدم بمقال إصلاحي يلتمس من خلاله إصلاح مقاله الإضافي .

وحيث دفع الطاعن بإنعدام صفة الطاعن سنده في ذلك تفويت هذا الأخير للعقار موضوع النزاع بتاريخ 02/06/2021 .

وحيث إن صفة المستأنف عليه السيد ميلود (ت.) تبقى قائمة بخصوص المطالبة بواجبات الكراء عن المدة من 01/03/2021 إلى 02/06/2021، مما يتعين معه التصريح بقبول الطلب عن المدة المذكورة.

*في طلب مواصلة الدعوى المقدم من طرف السيدين رضوان (ر.) وعبد العالي (ر.) والطلب الإضافي : حيث تقدم المذكورين بالطلب المذكور سندهما في ذلك قيامهما بشراء العقار موضوع النزاع بتاريخ 02/06/2021.

وحيث إن البين من عقد البيع المستدل به أن المذكورين أعلاه قاما بشراء العقار موضوع النزاع بالتاريخ المذكور وهو ما يعقد لهما الصفة والمصلحة في مواصلة الدعوى بإسمهما والمطالبة بواجبات الكراء عن المدة اللاحقة .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل الكائن بسيدي العابد محطة بيطرومين بمشاهرة قدرها 2500.00 درهم للمدعى عليه، وأن هذا الأخير توقف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2019 إلى تم دجنبر 2020 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 20/01/2021.

ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وبأداء مبلغ 52500.00 درهم واجبات كراء المدة المذكورة، وكذا مبلغ 57500.00

درهم واجبات كراء شهري يناير وفبراير 2021، وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع وتعويض 5000.00 درهم مع الإكراه البدني في الأقصى.

وأرفق مقاله بنسخة من عقد كراء، وإنذار مع محضر تبليغه.

وبعد تخلف المدعى عليه رغم التوصل أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المستأنف عليه لم يحترم الأجلين في الإنذار الموجه للعارض، وأن واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2019 إلى 31/12/2020 سبق وأن قام بأدائها دون تمكينه من تواصل الكراء، وكذا خصم وجيبة كراء شهر من مبلغ الضمان، مضيفا أن كاتب المفوض القضائي لا يعتبر كاتباً ملحقاً بمكتب المفوض القضائي السيد الحجوي (ع)، فضلا على خرق مقتضيات المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، مضيفا أن شهادة التسليم المتعلقة بجلسة 05/05/2021 جاءت غير محترمة لشروطه الشكلية المطلوبة قانونا، كما أن التبليغ لم يتم بالعنوان الحقيقي للعارض الكائن بدوار [العنوان] الجديدة.

ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب أساسا، ورفضه موضوعا، وإحتياطيا توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه حول تسلم واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2019 إلى 30/11/2020.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وتوكيل خاص.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال إضافي أوضح العارض من خلالها أن دفعات الطاعن غير مرتكزة على أساس، وفي طلبه الإضافي أوضح أن هذا الأخير تخلذت بذمته واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2021 إلى 31/10/2021.

ملتصا بتأييد الحكم المستأنف، وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنف بأداء مبلغ 20000.00 درهم عن المدة المذكورة.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 13/10/2021 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنف أكد من خلالها العارض سابق دفعاته، ملتصا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي، فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 03/11/2021 أدلى خلالها نائب المستأنف عليه بمقال إصلاحي إلتمس من خلاله جعل مقاله الإضافي مقدما من طرف السيد ميلود (ت). بدلا من شركة (م. ت.).

وبناء على إخراج الملف من المداولة قصد عرض المقال الإصلاحي المدلى به خلال المداولة على نائب المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها العارض سابق دفعاته.

ملتصا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي.

وأرفق مذكرته بصورة من قرار.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها العارض سابق دفعاته،

ملتصا بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه حول تسلمه واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2019 إلى 30/11/2020 .

وبناء على إدلاء نائب المستشارف بمذكرة تعقيبية أوضح العارض من خلالها أن المستشارف عليه قام ببيع العقار موضوع النزاع بتاريخ 11/05/2022 وذلك قبل صدور الحكم المستشارف وهو ما يجعل من صفته منعدمة في الادعاء .

ملتئسا إلغاء الحكم المستشارف والحكم بعدم قبول الطلب .

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليه وكذا السيدان رضوان (ر.) وعبد العالي (ر.) بطلب تدخل مع مواصلة الدعوى وطلب إضافي أوضح الطرف العارض من خلالها أن السيد ميلود (ت.) تقوم لديه الصفة في الادعاء مادام أنه قام ببيع العقار موضوع النزاع بتاريخ 02/06/2021، مضيفا أن السيدان رضوان (ر.) وعبد العالي (ر.) وبشرائهما للعقار موضوع النزاع بالتاريخ المذكور تكون الصفة قد إنتقلت إليهما في مواصلة الدعوى كما تقوم لهما الصفة في المطالبة بواجبات الكراء عن المدة من 02/06/2021 إلى 31/07/2022 .

ملتئسا تأييد الحكم المستشارف وفي الطلب الإضافي الحكم على المستشارف بأداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة بحسب مبلغ 35000.00 درهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 06/10/2022 حضر نائبا الطرفين وحضر المستشارف عليه السيد ميلود (ت.) وأدى اليمين القانونية على عدم تسلّم واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2019 إلى 01/12/2020 ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 13/10/2022 تم تمديدها لجلسة 20/10/2022 .

محكمة الإستئناف.

*في المقال الإستئنافي :

حيث دفع الطاعن بخرق الإنذار سند الدعوى لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون 16.49 بعدم تضمينه للأجلين من أجل الأداء والإفراغ.

وحيث إن المادة 26 من القانون 16.49 والتي نظمت مسطرة الإفراغ في إطار القانون 16.49 نصت على أجل واحد ، وبذلك فإن توصل الطاعن بالإنذار بتاريخ 20/01/2021 ومباشرة الدعوى من طرف المكري بتاريخ 09/03/2021 يجعل من الإنذار محترما لأجل 15 يوما المنصوص عليه قانونا.

وحيث عاب الطاعن على الإنذار موضوع الدعوى الدفوعات المشار إليها أعلاه.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الإنذار ومحضر تبليغه أنهما يتضمنان تأشيرة وتوقيع المفوض القضائي وكذا كاتبه مما يتعين معه رد الدفع.

وحيث دفع الطاعن بخرق حقوقه في الدفاع سنده في ذلك بطلان شهادة التسليم المتعلقة بإستدعائه للحضور لجلسة 05/05/2021 سنده في ذلك الأسانيد المشار إليها أعلاه.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على شهادة الإستدعاء المذكورة أن الطاعن تم إستدعائه بعنوان المحل التجاري بمحطة خدمات سيدي العابد الجديدة وهو نفس العنوان الذي باشر به إستئنافه في ظل عدم تنصيب عقد الكراء على تعيين محل للمخابرة ومن تم لا يجوز للمستأنف التمسك بمقاضاته بعنوان سكنه ، كما أن شهادة التبليغ تتضمن توقيع وتأشيرة المفوض القضائي وكاتبه في إحترام لمقتضيات الفصل 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، كما تمت الإشارة فيها إلى إسم الشخص الذي رفض التسلم وكذا صفته بإعتباره مدربا بسيارة التعليم لدى الطاعن وأن التبليغ تم بنفس العنوان، سيما أن شهادة التسليم تعتبر وثيقة رسمية لا يمكن إستبعادها إلا عن طريق الطعن فيها بالزور وهو المنتفي في الدعوى الحالية.

وحيث دفع الطاعن بكونه قام بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2019 إلى 30/11/2020 ملتصقا توجيه اليمين بخصوصها إلى المستأنف عليه.

وحيث إنه وأمام أداء المستأنف عليه اليمين الحاسمة حول عدم تسلمه لتلك الواجبات يبقى الدفع غير مؤسس ويبقى الطاعن ملزما بأداء تلك الواجبات.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

*في الطلب الإضافي المقدم من طرف السيد ميلود (ت.):

حيث تقدم المذكور بطلب أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2021 إلى 31/10/2021.

وحيث إنه وأمام قيام الطالب ببيع العقار موضوع النزاع بتاريخ 02/06/2021 حسب الثابت من عقد البيع المستدل به فإنه يبقى محقا في المطالبة بتلك الواجبات وذلك عن المدة من 01/03/2021 إلى متم يونيو 2021 مادام أن عقد الكراء نص على إستحقاق الوجيبة الكرائية في بداية الشهر ، وجب فيها مبلغ 10000.00 درهم إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 2500.00 درهم.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر

*في طلب مواصلة الدعوى والطلب الإضافي المقدم من طرف السيدين رضوان (ر.) وعبد العالي (ر.):

حيث طالب الطرف المكري بموجب طلب مواصلة الدعوى وطلبه الإضافي الحكم على الطاعن بأداء واجبات الكراء عن المدة من 02/06/2021 إلى 31/07/2022 .

وحيث إنه وأمام خلو الملف مما يفيد الأداء فإنه يتعين الحكم بتلك الواجبات وذلك عن المدة من فاتح يوليوز 2021 إلى متم يوليوز 2022 بحسب مبلغ 32500.00 درهم، بإعتبار أن شهر يونيو 2021 سبق الحكم به لفائدة المكري السابق وفق ما سلف بيانه

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا حضوريا انتهائيا.

في الشكل: قبول الإستئناف وطلب مواصلة الدعوى والطلبات الإضافية .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

في الطلبات الإضافية بأداء السيد نبيل (م.) لفائدة السيد ميلود (ت.) مبلغ 10000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2021 إلى 30/06/2021 و وبأدائه لفائدة السيدين رضوان (ر.) وعبد العالي (ر.) مبلغ 32500.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2021 إلى 31 يوليوز 2022 وتحمله الصائر.