

**Bail commercial : la constatation
en référé de l'acquisition de la
clause résolutoire est
subordonnée à la réception
effective par le preneur de la
sommation de payer (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56013	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3774
Date de décision 20240709	N° de dossier 2024/8225/2735	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Sommatation de payer, Notification au preneur, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Juge des référés, Défaut de réception, Condition de la réception effective, Clause résolutoire, Bail commercial, Action au fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce précise les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire par la voie du référé. Le juge de première instance avait rejeté la demande du bailleur en constatation de l'acquisition de la clause au motif que la mise en demeure, retournée avec la mention "local fermé", n'avait pas été valablement notifiée au preneur.

L'appelant soutenait que l'envoi de la mise en demeure à l'adresse contractuellement élue suffisait à déclencher la clause, indépendamment de sa réception effective. La cour écarte cette argumentation et rappelle qu'en application de l'article 33 de la loi n° 49-16, la saisine du juge des référés pour faire constater la clause résolutoire est subordonnée à la preuve de la réception de l'injonction de payer par le preneur.

Elle juge qu'à défaut de cette réception, le bailleur doit saisir le juge du fond pour obtenir la validation de l'avertissement, conformément à l'article 26 de la même loi. L'ordonnance est par conséquent confirmée, par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م. ك. بواسطة دفاعها زن / عابد (أ.) و هشام (أ.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 02/05/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائبة رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/04/2024 تحت عدد 492 في الملف رقم 370/8101/2024 القاضي برفض الطلب ابقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الإستئناف قدم مستوفيا لكافة شروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنفة شركة م. ك. تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 20 2023-2002 تعرض فيه من حيث الاختصاص المحلي ان الطرفان اتفقا بمقتضى البند 31 من العقد على اسناد الاختصاص للبت في أي نزاع يمكن ان ينشأ منه الى المحكمة التجارية بالرباط ومن حيث الموضوع أنها ابرمت مع الشركة المدعى عليها عقد كراء تجاري بتاريخ 27 يوليوز 2022 اكرتت من خلاله هذه الاخيرة من العارضة المحل التجاري الكائن بالحوزية بالكولف الملكي بالجديدة بمشاهدة محددة في 40000 درهم وان المستأنف عليها تقاعست عن اداء الواجبات الكرائية الى غاية 30-10-2013 وجب عنها مبلغ 689902.15 درهم وان عقد الكراء يتضمن الشرط الفاسخ في بنده 21 الشرط الفاسخ وانها قامت بتوجيه انذارين لها بمقرها الاجتماعي وبمحل استغلال المطعم من اجل اداء ما بذمتها تحت طائلة تحقق الشرط الفاسخ واسترجاع المطعم وانه تماشيا مع مقتضيات الفصل 260 من ق ل ع فان تلتمس بعد معاينة تحقق الشرط الفاسخ الامر باسترجاع المحل بالمحل التجاري الكائن بالعنوان المذكور هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل

و بعد أن رجعت شهادة لتسليم المستأنف عليها بأن المحل مغلقا أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بسوء تأويل العقد و سوء تطبيق مقتضيات المادة 260 من ق.ل.ع : ذلك أنه جاء في الحكم المستأنف أنه : " لئن كانت مقتضيات المادة 260 من ق.ل.ع تجيز فسخ العقد بمجرد عدم الوفاء بناء على اتفاق طرفيه دون حاجة إلى ضرورة توجيه تنبيه أو إعطاء مهلة للتنفيذ، فإن اتفاق طرفي النزاع على خلاف ذلك يلزمهما بتطبيق ما تم الاتفاق عليه و أنه لما كان اتفاق الطرفين على الشرط الفاسخ يستلزم توجيه إنذار بالأداء للمكترية و إمهالها أجل ثلاثين يوما من تاريخ التوصل بالإنذار و لما كانت الغاية من التبليغ هي التوصل بالإشعار فإن تعذر تبليغ إنذاري الأداء المستند عليهما في الطلب الذين رجعا بإفادة أن المحل مغلق يجعل الشرط الفاسخ غير قائم في حق المدعى عليها يتعين تبعا رفض الطلب.. " و إن محكمة الدرجة الأولى قد أولت تأويلا خاطئا مقتضيات العقد المبرم مع المستأنف عليها ذلك أنه برجع المحكمة إلى البند 21 من العقد المدلى به في الملف، فإنه لم يشترط ضرورة توصل المستأنف عليها بالإنذار و لا ضرورة إنهاءها أجل 30 يوما و إن البند ينص على أن عقد الإيجار يفسخ بمقتضى القانون، إذا بدى ذلك للمكري، 30 يوم بعد إنذار بالأداء أو إنذار لتنفيذ الشرط المعلق يتضمن تصريح المكري في رغبته في استعمال الشرط المذكور، ذلك دون حاجة لملء أي إجراء قضائي و إن الفسخ الاتفاقي مختلف عن الفسخ القضائي، ذلك أن الفسخ الاتفاقي يتحقق بمجرد أعمال الشرط الفاسخ و هو ما

يوازيه في نازلة الحال تطبيق مقتضيات المادة 21 من العقد المدلى به في الملف. و حيث إن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشيئها و بمقتضى المادة 461 من ق.ل.ع، فإنه إذا كانت ألفاظ العقد صريحة، امتنع البحث عن قصد صاحبها و إنه لا مجال لتأويل بند الشرط الفاسخ المذكور ما دامت نية الطرفين حين إبرام العقد كانت واضحة و لم يشترط العقد توصل المكثري بأي إنذار لتحقق الشرط الفاسخ بل اكتفى بالإشارة إلى توجيه إنذار التشبث به على رغبة استرجاع المطعم، بقي بدون جدوى إذ تواترت الاجتهادات القضائي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء و كذا المحكمة على اعتبار الإنذار الموجه بالعنوان المصرح به من قبل المكثري أثناء إبرام العقد كإنذار صحيح و لو لم يتوصل به ما دام أنه جعل العنوان المذكور محلا للمخابرة ، كما أن العارضة لم تكتف بتوجيه انذار بالعنوان المصرح به في العقد من طرف المستأنف عليها و الذي جعلته محلا للمخابرة معها، بل وجهت إنذارا ثانيا إلى مقر استغلال المطعم رجع بعبارة غير مطلوب كما هو ثابت خلال مرجوع البريد المدلى به رفقة المقال الافتتاحي و إنه لا يمكن ولا يجوز مواجهة العارضة بعدم توصل المستأنف عليها بالإندارات المذكورة المؤمى إليه ما دام أن العقد لم يشترط توصل المستغل للمطعم بالإندار، بقدر ما أوصى على توجيه إنذار ليس إلا. كما أن العارض لا يمكن أن يكون مسؤولا عن تغيير المستأنف عليها لعنوانها ذلك أنه وبمقتضى المادة 30 من العقد، فإن كل تغيير لعنوان الأطراف و يجب تبليغه للطرف الآخر في أجل 10 أيام من تاريخ التغيير. و إن المستأنف عليها لم تخبر العارضة بالعنوان الذي رحلت إليه و إن الحكم المستأنف يكون قد جانب الصواب و لعل المحكمة ستعيد الأمور إلى نصابها و تقضي بعد إلغاء الأمر المستأنف بتمتع المنوب عنها بما جاء في مقالها الافتتاحي.

حول تعيين المستأنف عليها محلا للمخابرة معها و مجانية الحكم المستأنف الصواب : إنه بمقتضى المادة 516 من ق.م.م، فإنه توجه الاستدعاءات والتبليغات وأوراق الإطلاع والإندارات والإخطارات والتنبيهات المتعلقة بفاقدي الأهلية والشركات والجمعيات وكل الأشخاص الاعتباريين الآخرين إلى ممثليهم القانونيين بصفتهم هذه و تضيف المادة 522 من نفس القانون على أنه يكون موطن شركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي ما لم تكن هناك مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك تضيف المادة 524 من القانون على أنه يرجح الموطن المختار الخاص بتنفيذ بعض الإجراءات وإنجاز أعمال والتزامات ناشئة عنها على الموطن الحقيقي والموطن القانوني و أنه يرجوع إلى العقد المبرم مع المستأنف عليها ، فإنها عينت محلا للمخابرة بالعنوان المشار إليه برأسية العقد : شارع عبد الكريم الخطابي عمارة ابن موسى الكواش الطابق الثاني فاس و إنه يرجوع المحكمة إلى الإنذار المدلى به رفقة مقال العارضة الافتتاحي، فإنه وجه إلى محل المخابرة المصرح به من قبل المستأنف عليها أثناء إبرام العقد و هو العنوان المضمن بخاتم الشركة باخر صفحة العقد إن الإنذار الموجه للعنوان المذكور يكون صحيحا و يرتب كافة اثاره و يحقق الشرط الفاسخ المنصوص عليه بمقتضى العقد إنه بتحقق الشرط، الفاسخ فإنه لم يبق للمستأنف عليها أي مبرر لوضع يديها على المطعم موضوع العقد ، لذلك تلتمس إلغاء الأمر المستأنف و بعد التصدي الحكم باسترجاع المطعم كلوب هاوس الكائن بالحوزية بالكولف الملكي بالجديدة، المنتمي للرسم العقاري 08/75570 و ذلك من يد المستأنف عليها و إفراغها هي و من يقوم مقامها منه تحت غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير و تحميل المستأنف عليها الصائر.

أدلت: نسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف و مرجوعي البريد و صورة من الإنذارات و صورتين من شهادتي التسليم و مجموعة من الأحكام والقرارات.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 02/07/2024 حضرها الأستاذ (ب.) عن الأستاذ (أ.) و الفي له برسالة و طلب مرفق بشهادة تسليم المستأنف عليها بملاحظة أن الشركة مغلقة باستمرار فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 09/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بأوجه الاستئناف المبسوطه اعلاه.

وحيث خلافا لما اثير في اسباب الطعن فان المادة 33 من القانون 16-49 نصت على انه في حالة عدم اداء المكثري لواجبات الكراء لمدة 3 اشهر يجوز للمكثري كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا وبعد توجيه انذار بالاداء يبقى دون جدوى بعدم انصرام اجل 15 يوما

من تاريخ التوصل ان يتقدم امام قاضي الأمور المستعجلة لمعائنة تحقق الشرط الفاسخ و ارجاع العقار أو المحل أي يجب ان يتوصل المكثري بالانذار بالاداء ولا يستجيب الى فحواه رغم مرور الاجل اما اذا لم يتوصل وافيد عنه ان محله مغلقا باستمرار وجب سلوك دعوى المصادقة على الانذار امام قضاء الموضوع طبقا لما تنص عليه مقتضيات المادة 26 من نفس القانون بالرغم من تضمن العقد الشرط الفاسخ الأمر الذي يستوجب رد الاستئناف و تأييد الأمر المستأنف و إن بعلة اخرى.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .