

**Bail commercial : la demande
d'expulsion pour loyers impayés
emporte nécessairement
demande de validation de
l'injonction de payer préalable
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 60011	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6460
Date de décision 20241225	N° de dossier 2024/8219/2768	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Vice de forme, Validité de l'injonction, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Injonction de payer, Expulsion, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé 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 de la procédure d'éviction au regard de la loi n° 49-16. L'appelant soutenait que le premier juge avait statué **ultra petita** en ordonnant l'expulsion alors que le bailleur n'avait pas formellement sollicité la validation de l'injonction de payer, et invoquait diverses irrégularités de forme de ladite injonction.

La cour retient que la demande d'expulsion, fondée sur le non-paiement des loyers, emporte nécessairement demande de validation de l'injonction préalable, celle-ci constituant le fondement légal de la mesure d'expulsion. Elle considère dès lors qu'en prononçant l'expulsion, le tribunal de commerce a implicitement mais nécessairement statué sur la validation de l'injonction et n'a donc pas excédé les limites de sa saisine.

La cour écarte également les autres moyens tirés d'irrégularités formelles, notamment quant à la désignation des héritiers du preneur ou à la portée du mandat de représentation. Faute pour le preneur de justifier du paiement des loyers dus, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد [مسعود (أ)] أصالة عن نفسه ونيابة عن [عبد الفتاح (أ)] و[فوزية (أ)] و[عاطفة (أ)] و[رشيد (أ)] و[فاطمة (م)] بمقتضى وكالة بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 09/05/2024 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1639 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/02/2024 في الملف عدد 12523/8219/2023 القاضي في الطلب الأصلي و الإصلاحي و الإضافي : في الشكل : بقبول الدعوى ، في الموضوع : بأداء ورثة [محمد (ف)] من بينهم [حليم (ف)] لفائدة السادة [مسعود (أ)] أصالة عن نفسه و نيابة عن [عبد الفتاح (أ)] ، [فوزية (أ)] ، [عاطفة (أ)] ، [رشيد (أ)] ، [فاطمة (م)] بمقتضى وكالة ، واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2023 لغاية 31/01/2024 بمبلغ 13.500 درهم مع إفراغ المستأنف و من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري الكائن برقم 20 زنقة مولاي اسماعيل الجديدة ، مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحميل المستأنف الصائر ، و رفض الباقي .

في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 23/04/2024 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم باستئنافه بتاريخ 09/05/2024 أي داخل الاجل المحدد قانونا مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء واجلا .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد [مسعود (أ)] أصالة عن نفسه ونيابة عن السادة [عبد الفتاح (أ)] و[فوزية (أ)] و[عاطفة (أ)] و[رشيد (أ)] و[فاطمة (م)] بمقتضى وكالة تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنهم يكرون للمدعى عليهم محلا تجاريا كائنا بزقة مولاي اسماعيل رقم 20 الجديدة مقابل مشاهرة 1350 درهم ، غير انهم امتنعوا عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2023 لغاية 01/08/2023 وجب فيها مبلغ 6750 درهم ، و أن الإنذار الموجه لهم بقي بدون جدوى .

ملتسمين الحكم بأداء المستأنف لفائدتهم مبلغ 6750 درهم عن المدة من 01/04/2023 لغاية 01/08/2023 مع إفراغ المستأنف و من يقوم مقامهم او بإذنهم من المحل التجاري الكائن برقم 20 زنقة مولاي اسماعيل الجديدة (مصبنة) مع النفاذ المعجل و الصائر تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

و أدلوا بصور من وكالة ، عقد كراء ، إرثة ، وصلي كراء ، أصل إنذار و محضر تبليغ .

و بناء على جواب المدعى عليه بجلسة 17/01/2024 عرض فيه بواسطة نائبه أن مقال المستأنف عليهم مخالف للفصلين 1 و 32 من ق م م ، إذ لم تتم الإشارة فيه إلى كونه من ورثة الحاج [بوشعيب (أ)] مبرم عقد الكراء ، فضلا عن كون الدعوى لم تتضمن جميع ورثة المكري ، كما ان الوكالة المدلى بها لا تتضمن حق التقاضي ، كما أن الإنذار لم يتضمن نوع استغلال المحل هل هو تجاري ، و لم يتضمن اسم العارض و اكتفى بورثة [محمد (ف)] في حين أن الدعوى وجهت في مواجهة العارض مما يجعل تناقضا بين الإنذار و الدعوى ، مضييفا ان الإنذار المتوصل به تضمن كون المدة هي 04/2023 لغاية 08/2023 في حين أن الإنذار المدلى به تضمن تواريخ أخرى فضلا عن كونه مبهم حول المدة المطلوبة ، كما أن ملتسم المستأنف عليهم لم يتضمن المطالبة بالمصادقة على الإنذار ، مؤكدا ان الإنذار موضوع الدعوى لم يتضمن التعبير عن الرغبة في الإفراغ مع منح أجل للإفراغ .

ملتسما رفض الطلب و أدلى بصورة إنذار .

و بناء على مقال إصلاحي و إضافي مع تعقيب مؤدى عنه بجلسة 30/01/2024 عرض فيه نائب المستشارف عليهم أنه قد تسرب خطأ مادي لاسم أحد المستشارف عليهم و في المقال الإضافي فقد تخلد بذمة المستشارف مدة إضافية من 01/09/2023 لغاية 01/01/2024 , و في التعقيب عرضوا ان الإنذار الموجه للمدعى عليهم و المتوصل به من أحد الورثة ينتج أثره في حق جميع المدعى عليه , و أن عدم تضمين الإنذار اليوم لا تأثير له مع وجود الشهر .

ملتمساً إصلاح المقال بخصوص لقب [فاطمة (م.)] بدل [فاطمة (أ.)] , و الحكم بأداء المدعى عليه لفائدتهم مبلغ 6750 درهم عن المدة من 01/09/2023 لغاية 01/01/2024 مع الحكم وفق المقال الافتتاحي مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

و بعد تبادل المذكرات، ومناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستشارف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن في اسباب استئنافه أن الحكم المطعون فيه لا ينبغي المصادقة عليه و جاء مجانبا للصواب و منعدم التعليل و يتعين إلغائه، ذلك أنه بالرجوع لمقال المستشارف عليهم سيتبين أن الدعوى و الإنذار وجها من طرف المستشارف عليهم بصفتهم الشخصية و لم يتم الإشارة إليهم بصفتهم ورثة [بوشعيب (أ.)] حسب أصل العلاقة الكرائية، فضلا عن كون دعواهم لم تتضمن جميع ورثته، و بالتالي تبقى مجردة من ما يفيد إثبات صفتهم في الدعوى و أنهم أطراف العلاقة الكرائية، خصوصا و أن العلاقة الكرائية غير قابلة للإقسام أو تبويض و أن أي إجراء بشأنها يجب ان يشمل سائر المكريين وليس البعض دون الآخر، حفاظا على وحدة العقد و أن الحكم المطعون حور هذا الدفع و إعتبره منصرفا إلى الجهة المكترية في حين أنه متعلق بالجهة المكرية، وهو الأمر الذي يجعل الحكم على غير اساس شكلي سليم، و أن الحكم المطعون فيه لما إعتبر أن الوكالة تتضمن حق اللجوء إلى المحاكم يكون قد جانب الصواب على إعتبر أن الوكالة المدلى بها من طرف وكيل المستشارف عليهم لم تشمل له الحق في التقاضي عن المحل التجاري المتضمن للأصل التجاري الذي هو عبارة عن مصبنة موضوع الدعوى، وأنه من المعلوم قانونا أن وكالة التقاضي وكالة خاصة، وهي لا تخول صلاحية العمل إلا بالنسبة إلى الأعمال التي تعينها حسب ما نص عليه الفصل 892 من ق ل ع، و بالتالي يكون الحكم المطعون جاء على غير أساس شكلي سليم، و أن الحكم المطعون فيه لما إعتبر أن الإنذار الموجه إلى العارض من طرف المستشارف عليهم قانونيا مع العلم أنه لم يتضمن نوع إستغلال المحل هل هو تجاري، كما أنه لم يتضمن إسم العارض و إنما إكتفى بورثة [محمد (ف.)]، في حين أن الدعوى و جهة في مواجهة المستشارف [حليم (ف.)]، وهو الأمر الذي جعل تناقض بين الإنذار و الدعوى، يكون قد جانب الصواب في ذلك ايضا، و أن الحكم المطعون لما إعتبر أن الإنذار الموجه إلى المستشارف مستوفيا لشروط الشكلية دون أن تجيب عن دفوعه بكونه يكتنفه غموض و تناقض بين ما هو المدلى به في الدعوى و بين ما توصل به بخصوص مدة الكراء المطلوبة فيه فالإنذار المتوصل به من طرفه يتضمن من تاريخ 04/2023 إلى غاية 08/2023 حسب الثابت من النسخة الإنذار المدلى بها، في حين أن نسخة الإنذار المدلى به من طرف المستشارف عليهم في الدعوى الحالية أقحمت فيه تواريخ أخرى، وهو ما يجعله باطل و متناقضا، فضلا عن كونه جاء مبهم حول المدة المطلوب أدائها ، لا سيما أن الإنذار مؤطر بمقتضيات القانون 49/16 المتعلق بالكراء التجاري يكون معه قد جانب القانون المذكور، كما أن الحكم المطعون فيه قام بالببت فيما لم يطلب منه، ذلك أن رفع دعوى المصادقة على إنذار تكون بمناسبة تبليغ إنذار في إطار القانون 49/16 و ليس كما ورد في ملتزمات المقال الافتتاحي بالحكم بالأداء و الإفراغ دون طلب المصادقة على الإنذار ، و أن الحكم المطعون فيه لم يقم بالمصادقة على الإنذار و إكتفى بالأداء و الإفراغ و بالتالي يبقى خارج عن نطاق من القانون المذكور، و أن المشرع بمقتضى القانون 49/16 أوجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية لأي سبب كان، أن يوجه للمكترتي إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل و الكل وفق ما هو مفصل في المادة 26 من القانون المذكور، إلا أنه بالرجوع إلى الإنذار سيتبين للمحكمة أنهم طالبو بأداء واجبات الكراء عن مدة بالرغم من كونها غير واضحة في أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به قبل اللجوء إلى المسطرة القضائية من أجل الأداء و الإفراغ ، دون أن يعربوا عن رغبتهم في وضع حد للعلاقة الكرائية و المطالبة بالإفراغ مع منح أجل 15 يوما للإفراغ امتثالا للمقتضى القانوني المذكور أو حتى في إنذار آخر، كما أن الإنذار على علته جاء فقط في أداء الكراء وفق مقتضيات المادة 8 من القانون المذكور مما يجعله غير مستوفي لمقتضيات المادة 26 المذكورة، و بالتالي غير

مرتب لاثاره القانونية ويبقى باطلان وأن حكم الافراغ تبعا لذلك على غير اساس قانوني سليم وهو ما ينبغي تصويبه.

والتمس لاجل ما نرك الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى، مع تحميل الصائر على من يجب، مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 11/12/2024 جاء فيه أن ما جاء به المستأنفون يبقى مجرد قول لا يرقى إلى درجة الاعتبار، ذلك أن أسباب الاستئناف التي استند عليها المقال الاستئنافي لا ترتكز على أي أساس قانوني، وبالتالي لا يمكنها أن تنهض حجة لهدم ما جاء به ليكون الحكم الابتدائي مصادفا للصواب ومعللا تعليلا كافيا ، وأنه لازال المستأنفون يتمتعون عن أداء الواجبات الكرائية بما فيها المدة اللاحقة عن الحكم الابتدائي فإن الغاية من استئنافهم هو المماطلة من أجل استغلال المحل التجاري دون وجه حق إضرارا بمصالحهم، والتمسوا لاجل ما ذكر شكلا، عدم قبول الاستئناف، وموضوعا، تأييد الحكم المستأنف، مدليا بصورة من إنذار.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 11/12/2024 التي خلالها بالملف مذكرة جوابية لنائب المستشار عليهم ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 25/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن في أوجه استئنافه بما سطر أعلاه من أسباب .

وحيث انه لئن كانت المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحي أقوالهم فإن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه قد أجابت بما فيه الكفاية عن الدفوع المثارة من طرف المستأنف والتي اعتبرتها المحكمة منتجة وذلك بشأن الدفع بصحة الإنذار والدعوى ، اذ بخصوص السبب المستمد من كون الدعوى لم تتضمن جميع الورثة فالمكثري وكما استقر على ذلك الاجتهاد القضائي في العديد من قراراته غير ملزم قانونا بتضمين الإنذار جميع أسماء ورثة المكثري في ظل غياب ما يفيد معرفته باسمائهم ، كما ان تضمين اسمه كوارث الى جانب باقي الورثة جاء بعد توصله بالإنذار عن باقي الورثة وان التوصل المذكور ينتج اثره في حق جميع ورثة المكثري ، ناهيك على ان الوكالة الممنوحة لاحد المدعين فقد تضمنت - ودون تخصيص - حق اللجوء للمحاكم ورفع الدعاوي باسم جميع الورثة مقدمي الدعوى - مما يفيد ان الامر جاء عاما بجميع المحلات - كما ان تضمين الإنذار الشهر والسنة دون اليوم لا يؤثر على صحته طالما ان المدة غير المؤداة جاءت واضحة بما ضمن به ومما يبقى ما أثاره الطاعن بهذا الخصوص في غير محله ويتعين رده.

وحيث بخصوص السبب المستمد من ان الدعوى والإنذار وجها من طرف المستشار عليهم بصفتهم الشخصية وليس كورثة لابو طالب الحاج بوشعيب حسب اصل العلاقة الكرائية ، فا نزع في العلاقة الكرائية وفي كونهم ورثة للهالك المكثري الأصلي وانه لا دفع بدون ضرر تطبيقا لمقتضيات الفصل 49 من ق.ا.ع ...

وحيث بخصوص الدفع بكون الحكم المطعون فيه قام بالبث فيما لم يطلب منه ،بدعوى ان رفع دعوى المصادقة على ائذار تكون بمناسبة تبليغ ائذار في اطار قانون 16/49 وليس كما ورد في ملتمسات المقال الافتتاحي بالحكم بالاداء والافراغ دون طلب المصادقة على الإنذار ، يبقى مردودا ، لان الفصل المحتج به يلزم المحكمة ان ثبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ، وان القانون رقم 16/49 الواجب التطبيق نظم دعوى المصادقة على الإنذار كاتار قانوني يسمح للمكثري بطلب افراغ المكثري لاحد الأسباب المشار اليها ضمنه ، وان الحكم بالافراغ ترتب عن المصادقة عن الانذار بالافراغ ، وان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه في تعليها صادقت على الإنذار بالافراغ واستعملت الصيغة القانونية التي جاء بها القانون أعلاه لانهاء عقد الكراء و قضت في منطوقها بالافراغ بناء على ملتمس المطعون ضدها وفي حدود الطلب وهي بذلك لم تخرق اي مقتضى كما يدفع بذلك الطاعن .

وحيث أن باقي الدفع لا تأثير لها على الدعوى وتبقى غير جدية وغير مستندة على حجج معتبرة قانونا ويتعين ردها , وان الحكم المستأنف قد أجاب عن كل ما اشير بما يوافق صريح القانون , ولم يتم الادلاء بما يثبت براءة الذمة من المبالغ المطالب بها لا داخل أجل الإنذار ولا خلال الإجراءات المسطرية للدعوى, ولا بما من شأنه تغيير ما تم القضاء به مما يتعين معه تاييد الحكم المستأنف لصوابيته وتعليه القانوني السديد ورد أسباب الاستئناف المثارة بشأنه.

وحيث انه برد الاستئناف يتحمل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهاءها وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع: تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف عليهم الصائر.