

**Bail commercial : la loi 49-16
n'exige pas la délivrance de deux
sommations distinctes pour le
paiement des loyers et la
demande d'expulsion (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58635	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5542
Date de décision 20241113	N° de dossier 2024/8219/4786	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Sommandement de payer, Résiliation du bail, Notification au preneur, Loyers impayés, Loi 49-16, Formalisme de la sommation, Expulsion, 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 sommation préalable. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait l'irrégularité de la sommation au regard de l'article 26 de la loi 49-16, arguant d'une part de son absence de notification au représentant légal et d'autre part de la nécessité de délivrer deux actes distincts, l'un pour le paiement et l'autre pour l'expulsion. La cour écarte ces moyens en retenant que la sommation est régulière dès lors qu'elle mentionne le délai légal de quinze jours, le montant des loyers dus et la période concernée, tout en avertissant le preneur de la sanction de l'expulsion. Elle juge en outre que la notification est valablement effectuée à l'adresse du local loué, dès lors qu'elle a été réceptionnée par un préposé qui y a apposé le cachet de la société preneuse. La cour rappelle enfin, s'appuyant sur la jurisprudence de la Cour de cassation, que la loi 49-16 n'impose nullement la délivrance de deux sommations successives, une telle exigence étant contraire à l'objectif de simplification des procédures. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ك. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 20/09/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/04/2024 تحت عدد 4997 ملف عدد 1358/8219/2024 و القاضي في الشكل:

بقبول الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعين، واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالمنطقة الصناعية بالرقم 13 شارع - د - الطريق 110 كلتير 12,5 سيدي البرنوصي مقاطعة عين السبع الدار البيضاء، مبلغ 1.000.000,00 عن المدة من 05/11/2021 إلى 05/11/2023 بوجيبة شهرية قدرها 40.000,00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 29/11/2023 وبإفراغها من المحل أعلاه هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية المحكوم بها، وبتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا اجلا وصفة واداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلالها إنهم يملكون العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12132379 الكائن بالمنطقة الصناعية بالرقم 13 شارع - د - الطريق 110 كلتير 12,5 سيدي البرنوصي مقاطعة عين السبع الدار البيضاء والذي هو عبارة عن مستودع للاستعمال الصناعي بالطابق الأرضي وأنهم أكرؤا العقار المذكور للشركة المسماة " شركة ك. " بسومة شهرية قدرها 40.000,00 درهم (أربعون ألف درهم) وأن الشركة المكترية لم تحترم التزاماتها المتعلقة بأداء السومة الكرائية، بحيث أنها دأبت على التماطل والتأخير في الأداء أحيانا وأحيانا أخرى وبعد تراكم عدة أشهر لا تؤدي إلا جزئيا وحيث إن المدعى عليها توقفت حاليا عن الأداء بصفة نهائية بحيث أصبحت بذمتها وإلى غاية الخامس من نونبر 2023 (2023/11/5) كراء (خمسة وعشرون شهرا) تبتدئ من الخامس من نونبر 2021 2021/11/05 ووجب فيها: 40.000,00 درهم × 25 شهرا = 1.000.000,00 درهم، وأن العارضين بدلوا عدة محاولات حبية لاستخلاص الأكرية المذكورة لكن بدون جدوى مما حدا بهم إلى سلوك مسطرة توجيه الإنذار بالأداء للتماطل المنصوص عليها بالمادة 26 من القانون 16/49 ومنحوا المكترية الأجل القانوني للوفاء بما بذمتها، وحيث إن المدعى عليها توصلت بالإنذار المذكور بتاريخ 2023/11/29 بواسطة كاتب المفوض القضائي السيد عبد الرحيم (ب.) حيث سلم أصل الإنذار للمكلف المسمى عبد الكريم (أ.) الذي وقع على التوصل ووضع طابع الشركة على نسخة الإنذار، غير أن المكترية لم تحرك أي ساكن سواء خلال الأجل الممنوح لها أو بعده، مما يؤكد أنها مستمرة في تماطلها وعدم استعدادها للأداء وحيث بذلك يكون من حق العارضين اللجوء إلى محكمتكم الموقرة لطلب المصادقة على الإنذار بالأداء وإفراغ المدعى عليها من المحل المكرو لها لأجله تلتمسفي الشكل بقبول المقال الحالي لتوفره على الشروط الشكلية اللازمة لقبوله وفي الموضوع بالحكم عليها بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل المكرو لها الكائن بعنوانها أعلاه سفلي العقار الكائن بالمنطقة الصناعية شارع - د - الرقم 13 الطريق 110 كلتير 12,5 (فويسينتا) سيدي البرنوصي مقاطعة عين السبع الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير قدرها 1000.00 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2023/11/29 والحكم عليها بأدائها للعارضين مبلغ 1.000.000.00 درهم مليون درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة الفاصلة بين 05 نونبر

2021 و 05 نونبر 2023 حسب سومة شهرية قدرها 40.000.00 درهم، ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وباستعمال القوة العمومية إن اقتضى الحال شمول الحكم الذي سيصدر بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفقه بشهادة الملكية وبنسخة الإنذار عليه تأشيرة التوصل وبصورة عقدة الكراء وبأصل محضر التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها مدلى بها بجلسة 16-04-2024 جاء فيها في الشكل مراقبة المقال من الناحية الشكلية تحت طائلة عدم قبوله من الناحية الشكلية في الموضوع حول شكليات الإنذار حيث إن الإنذار الموجه إلى العارضة جاء مخالفا للشكليات والبيانات الإلزامية المنصوص عليها في الفصل 26 من قانون 49.16 الخاص بالمحلات التجارية حيث إن بالرجوع إلى الإنذار تجد أن المشروع حدد أجل شهرين للمصادقة عليه ، والحال أنه بالرجوع إلى صحيفة المقال الإفتتاحي للدعوى الحالية نجد أن تأشيرة المثبتة على صدره كانت تاريخ 2024/02/02 وأن الإنذار تم تبليغه للعارضة بتاريخ 2023/11/29 وهو أجل غير كاف من الناحية القانونية وغير منتج ولا يعتد به طالما أن الإنذار يبقى غير مستوفي وغير منسجم مع نص المادة 26 من القانون رقم 49.16 من جهة ثانية حيث إن بالرجوع إلى نص الإنذار الموجه للعارضة موضوع المصادقة الحالي، نجده يفتقر ويخلو من ذكر البيانات الإلزامية الناص عليها بصيغة الوجوب، وحيث إن الإنذار لم يتضمن أجل شهرين على الأقل كما أنه لم يذكر جميع المرافق الخاصة بالمحل التجاري وفق المبينة في العقد المنجز بين الطرفين.

حول الواجبات المطالب بها حيث إن ما جرى عليه بالقاعدة القانونية الملزمة أن الكراء يبقى مطلوب وليس محمول، وأن المدعين سلكوا مسطرة الأداء والإفراغ في غياب الممثل القانوني للعارضة، والحال أن ذمة العارضة تبقى خالية طالما أن المدة المطالب بها شملت واجبات تم أدائها بصفة نظامية وحيث إن العارضة تفاجأت بسلوك المدعين للمسطرة الحالية في حين أن الإتفاق كان على أساس الأداء عن دفعات للباقي.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة انها تعيب على الحكم الابتدائي قضاءه على المستأنفة بالأداء و الإفراغ مخالفا بذلك مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16.49 الذي ينص على أن الإنذار يجب أن يتضمن تحت طائلة عدم القبول 6 شروط من بينها الإشارة إلى المدة المستحقة ، و إن الإستئناف ينشر الدعوى من جديد ، وأنه بالرجوع إلى الإنذار الذي وجهه المكربين إلى المكترية بتاريخ 29/11/2023 والذي لم يحدد المدة بل اكتفى فقط بالإشارة إلى أن المدة المستحقة من 05/11/2021 إلى 05/11/2023 بدون الإشارة إلى المبالغ المستخلصة جزئيا حسب الوارد صدر المقال الإفتتاحي للمستأنف عليهم الشيء الذي يوضح عدم مجانية الحكم المستأنف للصواب في النقطة المتعلقة بالطعن في شكليات الإنذار وبالتالي يتعين عدم قبول الإنذار شكلا وفق البين من خلال الدفعات المضمنة بالطلب المقابل خلال المرحلة الابتدائية ، و أن المحكمة التجارية لما قضت في مواجهة المستأنفة بأداء المبالغ المسطرة صدر الحكم المطعون فيه حاليا بالإستئناف رغم عدم توصل ممثلها القانوني بصفة صريحة بأي إشعار مسبق علما أن هناك إتفاق بين الممثل القانوني للمستأنفة والمستأنف عليم بشأن الأداء كليا أو جزئياً للجميع المبالغ المتخذة في ذمة المستأنفة، وان الحكم الابتدائي القاضي بإفراغ المستأنفة هي ومن يقوم مقامها لم يكن معللا تعليلاً كافيا إذ اعتمدت في حكمها على المادة 26 من القانون 16-19 واعتبرت أن المبالغ الواردة في الإنذار الذي وجه للمستأنفة المشار إليه لم يحترم شكليات المنصوص عليها قانونا بخصوص النقطة المتعلقة بنهاية المدة المطالب بها على اعتبار أن هناك أداءات جزئية لم تخصم وتمت المطالبة بها من جديد، والحال أن من شكليات المنصوص عليه والمنتجة لأثارها بالخصوص الإنذار هو التقيد حرفيا بدجاجته بالأجالات المعقولة وتوجيه إنذارين الأول للأداء والثاني للإفراغ ، وإن النقطة المتعلقة بالأجالات والشكليات لم تكن محل تعليل سليم ومنطقي من طرف قضاء الدرجة الأولى وهو محل طعن جدي تتقدم به المستأنفة من جديد قصد الحكم لها بعد التصدي بالوارد صدر ملتمساتها ، ملتزمة شكلا بقبول الإستئناف وموضوعا بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الشق المتعلق بالأداء والإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب لخرقه مقتضيات القانون 49.16 وتحميل

المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا جدا باجراء بحث بمكتب المستشار المقرر .

و بناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 30/10/2024 جاء فيها انه يلاحظ المجلس أن عريضة الاستئناف لم تتضمن أية وسيلة قانونية أو واقعية جدية من شأنها أن تؤثر على ما قضى به الحكم المطعون فيه ، وإن التماطل ثابت من خلال الإنذار القانوني الموجه للطاعنة والذي توصلت به ولم تحرك ساكنا ، وإن الطاعنة مستمرة في التماطل كذلك عن المدة اللاحقة لما قضى به الحكم المستأنف ولم تبادر إلى أي محاولة لتبرئة ذمتها مما يتعين معه رد استئنافها وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعته الصائر ، ملتزمين بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و تحميل رافعته الصائر

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 30/10/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 13/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على عدم قبول الإنذار مادام انه جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 26 من القانون 16-49. فان الثابت من الإنذار الموجه للطاعنة يلقى انه يتضمن الاجل المنصوص عليه في الفصل 26 من القانون و المحدد في 15 يوما و مبلغ الوجيبة الكرائية و المدة المطالب بها كما انه تضمن الإشارة الى انه في حالة عدم الأداء داخل الاجل المحدد بموجب الإنذار تعتبر الطاعنة في حالة مطل و سيتم افرغها مما يكون معه الإنذار صحيح و منتج لأثاره القانونية و ما جاء بالسبب على غير أساس.

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق بعدم التوصل الممثل القانوني بالإنذار فان الاستفادة من وثائق الملف أن تبليغ الإنذار و الدعوى تم بعنوان العين المكتراة و المضمن بعقد الكراء و رجوع مرجوع تبليغ الإنذار بملاحظة توصل السيد المكلف عبد الكريم (أ). بذكره و الذي وقع و وضع خاتم الشركة الطاعنة و هو نفس العنوان الذي تم فيه تبليغ الطاعنة بالحكم الابتدائي المطعون فيه و الذي على أساسه باشرت إجراءات الطعن بالاستئناف مما تكون معه الغاية من التبليغ قد تحققت و ان التبليغ الذي تم بعنوان العين المكتراة و الذي تبلفت فيه الطاعنة من طرف ذي صفة ، و يكون التبليغ قد وقع صحيحا و منتجا لأثاره القانونية و ما جاء بالسبب على غير أساس.

و حيث و خلافا لما تمسك به الطرف المستأنف ، بخصوص ضرورة تضمين الإنذار الرامي الى الافراغ لاجلين فان شروط ممارسة دعوى المصادقة على الانذار التي حددها الفصل 26 من القانون 16-49 لم تنص اطلاقا على ضرورة توجيه انذارين للمكترتي خاصة و ان القانون اعلاه جاء لتخفيف الاجراءات المسطرية على الطرفين و تقصير امد النزاع و من تم فان ذكر 15 يوما في المادة 8 من نفس القانون و تكراره في المادة 26 لا يعني بالضرورة ان المكترتي ملزم بتوجيه انذارين متتاليين و مختلفين الاول بالأداء و الثاني يحمل اجل للإفراغ و هو التوجه الذي كرسته محكمة النقض في قرارها رقم 2/573 ملف رقم 289/3/2/2019 بتاريخ 24/12/2020 و من تم فالإنذار الموجه الى المدعى عليه جاء طبقا لما نصت عليه المادة 26 المشار اليها أعلاه و يبقى ما جاء في الوسيلة على غير اساس و يتعين رده.

و حيث انه عطفًا على ما تم بسطه أعلاه يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستانفة الصائر.