Bail commercial : la loi n° 49-16 n’impose pas l’envoi de deux mises en demeure distinctes pour résilier le bail pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63940	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 662
Date de décision 20230125	**N° de dossier** 2022/8206/5458	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Obligation de paiement du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Expulsion, Délai de paiement, 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 et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité du commandement de payer délivré en application de la loi 49-16. Le preneur soutenait que la procédure était viciée au motif que les articles 8 et 26 de ladite loi imposeraient la délivrance de deux actes distincts, un premier pour constater le défaut de paiement et un second pour fonder la demande d'expulsion. La cour écarte ce moyen en retenant qu'un commandement unique est régulier dès lors qu'il vise les loyers impayés et accorde au preneur le délai légal de quinze jours pour s'acquitter de sa dette. Elle relève que le bailleur a bien respecté ce délai avant d'introduire sa demande, rendant ainsi le congé conforme aux exigences légales. La cour ajoute que les difficultés financières invoquées par le preneur, liées à la pandémie de Covid-19, ne sauraient l'exonérer de son obligation contractuelle de paiement en l'absence de toute disposition légale en ce sens. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة أ.ت.م. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/10/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6172 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/06/2022 في الملف عدد 4420/8219/2022 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 98900درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/04/01 إلى 2022/02/28 مع النفاذ المعجل في حدود هذا المبلغ و و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للطرف المدعى عليها بتاريخ 2022/03/04 بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلها صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 12/10/2022 حسب طي التبليغ المرفق بالمقال وتقدمت بمقالها الأستنئافي بتاريخ 26/10/2022 داخل الأجل القانوني فيكون الأستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد (أ.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/04/2022 يعرض من خلاله أن الطرف المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 4730 درهم و أن الطرف المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء من 2020/04/01 إلى 2022/02/28 رغم إنذاره بالأداء و الافراغ بتاريخ 2022/03/04 لكن دون جدوى. لذلك يلتمس الطرف المدعي الحكم على الطرف المدعى عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة 2020/04/01 إلى /2022/02/28 بما مجموعه مبلغ 108790 درهم و تعويض عن التماطل قدره 10000 درهم و بفسخ عقد الكراء و بافراغ الطرف المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر . و أرفق الطلب بنسخة من عقد كراء ، إنذار مع محضر ،تبليغه نسخة من وصل كراء.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول خرق القانون فإن المادة 8 و 26 من قانون رقم 16-49- أو جبت توجيه إنذارين الأول يثبت التماطل والثاني لتصحيح الإنذار بالإفراغ وأنه بالرجوع الى الملف فان المستأنف عليه بعث إنذارا واحدا فقط وبذلك فان التقدم بطلب الإفراغ يكون سابقا لأوانه مادام أن المستأنف عليه لم ينتظر حتى انتهاء اجل 15 يوما بعد تبليغ الإنذار بالأداء لإثبات التماطل وأن المادة 26 تشترط في الإنذار بالإفراغ أن يتضمن جديا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن و يستحيل أن يتحقق هذا السبب إلا بعد توجيه إنذار أول للمكتري لجعله وهذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمد عليه في دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ كما أنه بالرجوع الى المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16 49 فان كل واحدة من المادتين المشار إليهما تشترط توجيه إنذارين و بالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه إنذارين مستقلين ولا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاكتفاء بإنذار واحد لان في ذلك خرق سافر للقانون وبذلك تكون المحكمة الابتدائية قد خرقت القانون و يكون حكمها موجبا للتصدي و الحكم من جديد

بعدم قبول الدعوى واحتياطيا فإن العارضة لا تمانع في الأداء و أن المكري هو من رفض تسلم المبالغ المالية في الوقت الذي كانت فيه المستأنفة تعيش أزمة مالية خانقة نتيجة ظروف الجائحة كوفيد 19 والتي أدت إلى إغلاق جميع المرافق و فرض الإغلاق التام فى المغرب مما أدى الى أضرار للشركات والمقاولات ووجدت صعوبة كبيرة في الالتزام بالتزاماتها نتيجة جراء الجائحة التي طالت العالم بأسره وأن العارضة شانها شان باقي الشركات و المقاولات عرفت أزمة مالية خانقة نتيجة الجائحة التي أدت إلى صعوبات في الأداء الدعوى وأن العارضة لم تتمكن في عرض جوابها في المرحلة الابتدائية لعدم توصلها بالاستدعاء لحضور ، ملتمسة بعد التصدي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و في جميع الأحوال الحكم برفضها مع تحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب : النسخة التبليغية وطي التبليغ ز اعذار .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 04/01/2023 جاء فيها أنه ينبغي مراقبة مدى استيفاء المقال الاستئنافي لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا تحت طائلة الحكم بعدم القبول وتعيب المستأنفة على الحكم المستأنف ما قضى به بعلة أن المادة 8 و 26 من القانون رقم 16-49 أوجبت توجيه إنذارين الأول لإثبات التماطل والثاني لتصحيح الإنذار بالإفراغ وان العارض بعث لها إنذارا واحد فقط والحال أن المستأنفة لم تأت بجديد يستحق المناقشة القانونية اللهم دفوعات لا أساس لها من القانون و أن المستأنفة لا تحاول من استئنافها إلا ربح الوقت وأن العارض يلتمس من المحكمة رد الاستئناف الحالي، مع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به ، ملتمسا الحكم بعدم القبول شكلا و موضوعا الحكم برد الاستئناف الحالي مع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم بتحميل المستأنفة الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/01/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/01/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادتين 8 و 26 قانون 49.16 التي أوجبت توجيه إنذارين لإثبات المطل و المطالبة بالإفراغ و أن طلب الإفراغ يبقى سابقا لأوانه لعدم احترام الأجل القانوني مضيفة بصفة احتياطية أنها لا تمانع في الأداء و أن المستأنف عليه هو من يرفض تسلم الكراء في الوقت الذي كانت فيه تعيش أزمة مالية بسبب ظروف جائحة كوفيد 19وما واكبها من اجراءات احترازية ومنها إغلاق المحلات التجارية وإلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن التابث بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للطاعنة بتاريخ 04/03/2022 أنه تضمن مطالبتها بأداء واجبات الكراء عن المدة من01/04/2020 الى 28/02/2022 مانحا إياها أجل الأداء 15 يوما من تاريخ التوصل وهو أجل قانوني تم احترامه بالنظر لتاريخ رفع دعوى المصادقة على الأنذار في 28/04/2022، مما يبقى معه الدفع المثار بهذا الصدد مردود ويكون الإنذار منسجما ومقتضيات المادتين المشار إليهما أعلاه ومرتبا لكافة آثاره القانونية في مواجهة الطاعنة التي لم تدل بما يفيد استجابتها لفحوى الإنذار وتبرئة ذمتها من الكراء المطلوب فيه وأن تمسكها بكونها تعيش أزمة مالية خانقة نتيجة ظروف كوفيد 19 لا يعفيها من تنفيذ التزاماتها العقدية وبأداء مستحقات الكراء للطرف المكري في غياب أي مقتضى قانوني يقضي بإعفائها من الكراء المطلوب والممتد عن المدة من أبريل 2020 إلى متم فبراير 2022 الأمر الذي يجعل المطل قائم في حقها مما يبرر الحكم وبالمصادقة على الانذار وبالتالي الحكم عليها بالإفراغ حسب ما انتهى إليه الحكم المستأنف عن صواب و هو ما يستوجب التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعته .