

Bail commercial : la mise en demeure pour non-paiement des loyers n'exige pas l'octroi d'un délai distinct pour l'éviction en plus du délai de paiement (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64632	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4845
Date de décision 20221102	N° de dossier 2022/8206/3752	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Refus de réception, Notification, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi 49-16, Expulsion, Délai de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce examine la validité d'une sommation de payer délivrée en vue de la résiliation du contrat pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, le condamnant au paiement des arriérés locatifs. L'appelant contestait la régularité de la sommation, arguant d'une part de son irrégularité formelle au regard des règles de notification et d'autre part de l'absence de mention d'un délai spécifique pour libérer les lieux, distinct du délai de paiement, en violation de la loi n° 49-16. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, retenant que le procès-verbal du commissaire de justice, qui identifie la personne trouvée sur les lieux du fonds de commerce, mentionne sa déclaration de parenté avec le preneur et décrit ses caractéristiques physiques, constitue une preuve suffisante de la tentative de remise, le refus de réception étant dûment constaté. Sur le fond, la cour rappelle que la jurisprudence constante n'exige pas l'octroi de deux délais distincts, un pour le paiement et un autre pour l'éviction, le délai unique de quinze jours mentionné dans la sommation étant suffisant pour mettre en œuvre la clause résolutoire. Dès lors, le preneur n'ayant pas justifié du paiement des loyers dans le délai imparti, son manquement est caractérisé et la résiliation du bail est justifiée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد مولاي عبد العزيز (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 103 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/01/2022 في الملف عدد 2603/8207/2021 و الذي قضى في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع باداء المدعى عليه السيد مولاي عبد العزيز (ب.) لفائدة المدعي السيد عبد الرحمان (م.) مبلغ 55.250,00 درهم برسم واجب كراء المدة من فبراير 2020 الى يونيو 2021 مع النفاذ المعجل ، ومبلغ 1.000,00 درهم كتعويض عن التماطل و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وافرغاه من المحل الكائن ببلاد بنداود زنقة [العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه او باذنه وتحمله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى ورفض الباقي.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 25/05/2022 وتقدم بمقاله الإستئنافي بتاريخ 09/06/2022 داخل الأجل القانوني ويكون بذلك استئنافه مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبه قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد الرحمان (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/08/2020 يعرض من خلاله أنه يؤجر للمدعى عليه عين مكراة عبارة عن محل تجاري مستخرج من الدار الكائنة ببلاد بنداود زنقة [العنوان] سلا بوجيبة كرائية شهرية قدرها 3.250,00 درهم امتنع عن أدائها طيلة المدة الممتدة من فبراير 2020 الى غاية يونيو 2021 وجب عنها مبلغ 58.500,00 درهم ، علما أن التماطل ثابت في حقه على اثر الانذار الموجه اليه والمتوصل به بتاريخ 05-05-2021 مما يوجب فسخ العلاقة الكرائية والحكم بافرغاه ، ملتصا لاجله بالحكم بادائه لفائدته المبلغ المذكور عن واجب كراء المدة المسطرة اعلاه ومبلغ 1.000,00 درهم عن التماطل ، وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وافرغاه من المحل المدعى فيه هو و من يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تاخير والنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحمله الصائر. مرفقا مقاله بنسخة محضر تبليغ وصورة شمسية لكل من انذار وعقد كراء .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 14-12-2021 والذي دفع من خلالها بكون العون المشرف على عملية تبليغ الإنذار المتمسك به لم يتم بتبيان نوع القرابة التي تربطه بالسيد حسن (ب.) باعتباره المبلغ اليه متخلفا عن تحديد البيانات الالزامية لصحة التبليغ ليكون هذا الأخير باطلا وخارقا للفصل 39 من قانون المسطرة المدنية على اعتبار أن محضر التبليغ خال من صفة الشخص المبلغ اليه ومن توقيعه التي تعتبر من البيانات الجوهرية ، مضيفا من حيث الموضوع ان مقتضيات الفصل 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية توجب تضمين الانذار اجل الافراغ وبالرجوع الى الانذار المذكور يتبين أن المدعي لم يمنحه هذا الاجل مقتصر على 15 يوما للاداء وخمسة عشر يوما اضافية مما يشكل خرقا للمادة المذكورة ، ملتصا بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا.

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

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى خرق الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل و خرق مقتضيات الفصلين 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية والمادتين 6 و 26 من القانون رقم 49.16 فإنه بمقتضى أحكام المادة 50 من قانون المسطرة المدنية فإن الأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية يجب أن تكون معلة تعليلها كافيا من الناحيتين الواقعية والقانونية وإلا كانت باطلة وأن النقصان في الأحكام والقرارات لتلافي بطلانها يجب أن تكون معلة تعليلها كافيا من الناحيتين الواقعية والقانونية وإلا كانت باطلة وأن النقصان في التعليل يوازي انعدامه وأنه وبالرجوع إلى الحكم المطعون فيه وخصوصا النقطة القانونية التي سبق وأن أثارها المستأنف أمام المحكمة المطعون في حكمها حول أنه لم يمنح أجل الافراغ الذي أقره له المشرع المغربي طبقا للمادة 26 من القانون رقم 49.16 وتم تعليل هذه النقطة القانونية على الشكل التالي " حيث أن الثابت من وثائق الملف أن المدعي سبق وأن وجه إلى المدعى عليه إنذار رفض التوصل به في شخص السيد حسن (ب.) بصفته قريب له بتاريخ 05/05/2021 يشعره من خلاله بضرورة أدائه لفائدته مبلغ 52.000,00 درهم برسم واجب كراء العين المكراة عن المدة من فبراير 2020 إلى أبريل 2021 مانحا إياه أجل 15 يوما للأداء (مانحا إياه أجل 15 يوما إضافية) والإفراغ وفق ما تمليه مقتضيات المادتين 6 و 26 من القانون رقم 49.16 فإنه بالاطلاع على نص الإنذار الموجه للعارض من طرف المستأنف عليه والذي رفض التوصل به السيد حسن (ب.) سيتبين على أنه لم يتم الإشارة فيه إلى أجل الإفراغ بصريح العبارة التي أقرتها مقتضيات أحكام المادة 26 من القانون 49.19 وما نحت إليه محكمة النقض في قراراتها الأخيرة، مما تكون معه المحكمة المطعون في حكمها قد جانبت الصواب حينما اعتبر الأجل الإضافي المشار إليه، في نص الإنذار يتعلق بأجل الإفراغ وليس متعلقا بالأداء وحول خرق مقتضيات المادة 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية فإنه وبالاطلاع على وثائق الملف سيتبين للمحكمة أن المحكمة المطعون في حكمها عللت منطوقها على أساس أن المستأنف عليه إحترم مقتضيات المادتين 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية المتعلقة بتبليغ الإنذار معززة منطوقها بقرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الصادر عنها بتاريخ 24/02/2020 في الملف رقم 1872/8206/2019 والذي جاء فيه " أن التبليغ الذي يكتسي الحجية هو الذي يكون مستجمعا لكافة البيانات والشكليات المنصوص عليها قانونا وهي الأسماء العائلية والشخصية ومهنة وموطن أو محل إقامته وهي بيانات لها من الأهمية لمعرفة الشخص الذي انجز له التبليغ وأن التبليغ مثل الاستدعاء تنطبق عليه نفس القواعد" وأن الأخذ بما عللت به المحكمة المطعون في حكمها يجعل الإنذار بالأداء خاضعا لتطبيقات الفصلين 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية وأن رفض المدعو حسن (ب.) التوصل بنص الإنذار دون تبيان هوية المبلغ إليه ونوع القرابة التي يدعيها ورفض التوقيع يجعل تبليغ نص الإنذار لا يقوم على أساس قانوني سليم، وهو الأمر الذي أقرته الغرفتين بالمجلس الأعلى سابقا في قرارها الصادر بتاريخ 29/06/2005 تحت عدد 546 في الملف الإداري عدد 16001/04 منشور بمجلة القضاء والقانون عدد 152 ص 199 وما يليها على أن " يكون التبليغ باطلا وعديم الأثر وخارقا للفصل 39 من قانون المسطرة المدنية اعتماده على شهادة خالية من ذكر اسم الشخص المبلغ إليه ومن توقيعه ، التي تعتبر بيانات جوهرية لا يصح التبليغ إلا بها وأن الاكتفاء بتضمين شهادة التبليغ عبارة توصل مكتب الضبط مع الطابع دون بيان اسم الشخص المتسلم وتوقيعه لا يغني عن تلك البيانات الإلزامية" وأن الشخص الذي رفض التوصل بالإنذار والمدعو حسب نص الإنذار ب "حسن (ب.)" لا تربطه بالمستأنف أية علاقة شغلية ولا يقطن بمحل إقامة المستأنف الكائن بدوار [العنوان] حسب عنوانه المضمن بعقد الكراء وأنه أمام عدم تبيان العون المكلف بالتبليغ في شهادة التسليم صفته ونوع القرابة التي تربط المدعو حسن (ب.)- رافض التوصل مع المستأنف فان ذلك يشكل خرقا لمقتضيات المادة 39 من قانون المسطرة المدنية وهو ما يستشف أيضا من القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 10/03/1993 تحت عدد 268 في الملف عدد 7271/98 منشور بدراسات قضائية على أن " إشارة العون المكلف بالتبليغ في الشهادة إلى كون و أكده المدعى عليه المتسلمة للطى رفضت التوقيع يوافق ما جاء في مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية إذ أن الإشارة إلى صفة الأم تغني عن بيان اسمها مما يكون معه التبليغ صحيحا " وأن طي التبليغ الذي لا يتضمن هوية من تسلمه يكون مخالفا لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا الحكم تمهيدا بإجراء بحث في الموضوع مع استدعاء المدعو حسن (ب.) وجميع الأطراف من أجل الوقوف على صحة التبليغ من عدمه مع حفظ حق العارض في الإدلاء بمستنتاجاته بعد البحث واحتياطيا التصريح بارتكاز الاستئناف على أساس سليم والغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى من جديد وإحالة الملف إلى المحكمة التجارية من أجل البث فيه طبقا للقانون و تحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/10/2022 جاء فيها أن المستأنف عليه زعم أنه لم يتم الإشارة في الإنذار الى اجل الإفراغ بصريح العبارة ، لكن برجع المحكمة الى الإنذار الذي يقر المستأنف عليه بتوصله به الى الفقرة الأخيرة التي ورددها " لأجل ذلك فإني أمنحك اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ توصلكم بهذا الإنذار قصد أداء ما بذمتكم وتنفيذ المطلوب منكم وانصرام الأجل الأداء ومرور 15 يوم إضافية بعد ذلك فسأكون مضطر الى سلوك المساطر القضائية في مواجهتكم بما فيها دعوى الأداء والإفراغ "ومعه يكون الدفع المثار عديم الأثر بعدما ثبت أن الإنذار تضمن ما نفاه المستأنف عليه وأن الدفع بمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية فإن المحكمة التجارية بالرباط عند معرض تعليلها الحكم المطعون فيه أجابت بمقبول وردت الدفع مما يجعل تطيلها صادف الصواب فيما انتهى اليه ، ملتصقا عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا رد دفعات المستأنف والحكم بتأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 02/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب الإستئناف على النحو المسطر اعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 50 ق م م والفصلين 38 و 39 ق م م والمادتين 6 و 26 من القانون رقم 16-49 على اعتبار ان الإنذار موضوع الدعوى لم يتضمن اجل للإفراغ والمحكمة جانبت الصواب حينما اعتبرت الأجل الإضافي المشار اليه في نص الإنذار يتعلق باجل الإفراغ وليس متعلقا بالأداء إلا أن هذا الدفع يبقى مردودا على اعتبار ان العمل القضائي استقر على ضرورة منح اجل واحد للأداء والإفراغ محدد في 15 يوما ولا موجب لمنح اجلين احدهما للأداء والأخر للإفراغ اما بخصوص الدفع بخرق مقتضيات الفصلين 38 و 39 ق م م فان الثابت بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوضة القضائية هدى (ح.) بتاريخ 5/5/2021 انها تشهد فيه بانتقال كاتبها المحلف الى العنوان الكائن بشارع [العنوان] سلا وهناك وجد المسمى حسن (ب.) بصفته قريب المعني بالأمر حسب ذكره الذي رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية ووصفه بأنه متوسط الطول وابيض البشرة له شامة في الأنف والذي بعد ان عرفه بصفته وموضوع مهمته رفض التوصل ورفض التوقيع على النظيف وانه بخلاف ما تمسك به الطاعن فان واقعة تبليغه بالإنذار تمت بعنوان محله التجاري والمبلغ اليه صرح امام مأمور الإجراء باسمه الكامل وبقرابته للمبلغ اليه كما تم تحديد اوصافه بدقة مما تبقى معه واقعة التبليغ بالإنذار صحيحة ومرتبطة لكافة اثارها القانونية في غياب الإدلاء بما يفند ما جاء بالمحضر اعلاه .

وحيث انه بثبوت توصل المستأنف بانذار من المستأنف عليه لمطالبته باداء الكراء المتخذ بذمته عن المدة من فبراير 2020 الى غاية ابريل 2021 بمبلغ 52.000 درهم مانحا اياه اجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ وفي غياب ما يثبت براءة الذمة من هذه الأكرية المطلوبة سواء خلال المرحلة الابتدائية والإستئنافية يبقى التماطل قائم في حقه ويكون السبب المرتكز عليه للإفراغ قائما ومرتبيا لكافة اثاره القانونية وأهمها الأداء والإفراغ وهو ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه على صواب مما يتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنف.