

Bail commercial : la mise en demeure visant la résiliation pour défaut de paiement doit, à peine de nullité, accorder au preneur un délai de paiement d'au moins 15 jours (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71652	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1322
Date de décision 20190327	N° de dossier 2018/8206/5595	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Omission d'une mention obligatoire, Nullité de la mise en demeure, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Formalisme de l'acte, Délai de paiement de 15 jours, Défaut de paiement des loyers, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 92 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour défaut de paiement de loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de forme impératives du congé délivré au preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion. Le débat portait sur la validité d'un congé qui, bien que fondé sur un défaut de paiement constaté, ne mentionnait qu'un délai pour libérer les lieux, sans octroyer au preneur le délai de paiement préalable requis par la loi. La cour retient qu'en application de l'article 26 de la loi n° 49-16, le congé pour défaut de paiement doit impérativement, à peine de nullité, contenir deux délais distincts : un premier délai d'au moins quinze jours pour s'acquitter des loyers et un second délai, également d'au moins quinze jours, pour l'évacuation des lieux. L'absence de mention d'un délai de paiement dans l'acte vicie le congé et le prive de tout effet juridique, rendant la demande d'expulsion infondée. Après avoir déclaré irrecevable la demande additionnelle du bailleur et écarté comme sans objet le recours en faux incident du preneur, la cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت المستأنفة شركة (ب. م. م.) بواسطة محاميها بمقال استئناف مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/10/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 8247 في الملف التجاري رقم 6591-8206-2018 بتاريخ 26/9/2018 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها شركة (ب. م. م.) في شخص ممثليها القانون بتاريخ 18/9/2018 والحكم بافراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذن منها من المحل الكائن بطريق [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر.

وبناء على مقال الطعن بالزور الفرعي المدلى به من طرف المستأنف عليها ومؤدى عنه الرسوم القضائية.

وبناء على الطلب الإضافي المدلى به من طرف المستأنف عليها والرامي لأداء واجبات كراء مؤدى عنه الرسوم القضائية .

في الشكل:

اولا : فيما يخص مقال الإستئناف

حيث ثبت تبليغ الحكم المطعون فيه بالإستئناف بتاريخ 17/10/2018 واعتبارا لكون المقال قدم مستوفيا لباقي الشروط القانونية، فهو مقبول شكلا.

ثانيا : فيما يخص مقال الطعن بالزور الفرعي

حيث ان مقال الطعن بالزور الفرعي قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

ثالثا: فيما يخص الطلب الإضافي

حيث يهدف الطلب الإضافي الى اداء واجبات كراء , والحال ان الدعوى موضوع الحكم المستأنف انما موضوعها هو المصادقة على الإنذار بالافراغ , وبالتالي يكون الطلب الإضافي يتعلق موضوعه بطلب جديد لم يسبق مناقشته في المرحلة الابتدائية , وبالتالي يتعين الحكم بعدم قبوله شكلا مع تحميل رافعه الصائر.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان شركة (أ.) (مستأنف عليها حاليا) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27-6-2018 تعرض من خلاله أنها تملك المحل التجاري الكائن بطريق [العنوان] الدارالبيضاء، وأنها تكرري هذا المحل لشركة (ب. م. م.) بسومة حددت بمقتضى حكم ابتدائي صادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدارالبيضاء بتاريخ: 29/01/2015 في مبلغ: 66.000,00 درهم، وأنها تقدمت في مواجهة المكترية بدعوى رامية الى الاداء صدر فيها حكم قضى عليها باداء مبلغ: 2016000,00 درهم، وأنه تم الطعن فيه بالاستئناف الذي قضى بتأييده، وانها بادرت الى طلب تنفيذ القرار المذكور، وأنها امتنعت عن أداء مبلغ: 2016000.00 درهم كأصل للواجبات الكرائية ومبلغ 26160.00 درهم كصائر الى المفوض

القضائي السيد فتاح (ع.) الذي منحها اجالا كافية حسب الثابت من محضر الامتناع المؤرخ في: 09/04/2018، مما حذا بالمدعية الى توجيه انذار الى المدعى عليها بالافراغ لعدم الاداء طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم: 49-16 عن طريق السيد رئيس المحكمة التجارية، وتم فتح ملف التبليغ تحت عدد: 2665/8401/2018، وأن المدعى عليها بلغت بالانذار بالافراغ لعدم الاداء بتاريخ: 18/05/2018، الذي بقي بدون جدوى وفق ما هو ثابت من خلال شهادة التسليم، ملتصقا بالمصادقة على الانذار بالافراغ لعدم الاداء الموجه الى شركة (ب. م. م.) المبلغ لها بتاريخ: 18/05/2018، والحكم تبعا لذلك بافراغ المدعى عليها من المحل الكائن بطريق [العنوان] الدارالبيضاء هي او من يقوم مقامها او بإذن منها، وتحميل المدعى عليها الصائر، وعزز طلبه بنسخة من الحكم، ونسخة من القرار الاستئنافي، ونسخة من محضر الامتناع، ونسخة من المقال والامر، ونسخة من الانذار مع نسخة من شهادة التسليم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة: 18/07/2018، والتي جاء فيها انه بالرجوع الى وصل الایداع والعرض العيني المدلى به، سينتبه ان هذا الایداع ثم بتاريخ: 19/04/2018 وهو تاريخ سابق عن الانذار وهو ما يؤكد انها لم تمتنع عن الاداء بدليل انها لما حاولت عرض هذا المبلغ على المدعية ارجع بملاحظة بان الشركة المعنية بالامر انتقلت من العنوان المذكور، وان ما تحتج به المدعية لا اساس له، ملتصقة بالحكم برفض الطلب.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة: 19/09/2018، والتي جاء فيها ان المدعى عليها تقرر قضائيا انها اودعت المبالغ الكرائية بتاريخ: 19/04/2018، ولم تشر على ان امتناعها عن اداء تلك الواجبات الكرائية كان ثابتا بمقتضى محضر امتناع صادر عن المفوض القضائي السيد عبد الفتاح (ع.) والمؤرخ في: 09/04/2018، وان الاعذار بالاداء تم تبليغه للمدعى عليها بتاريخ: 01/03/2018، والذي بقي بدون جدوى رغم مرور الاجل القانوني، وان تماطل المدعى عليها جعل المفوض القضائي يحزر محضرا بالامتناع، وأنه امام مرور اكثر من شهر على عدم وفاء المدعى عليها بالتزاماتها وعدم ادائها للواجبات الكرائية يجعلها في حالة مطل، وانه امام ذلك عمدت المدعية الى تبليغ انذار بالافراغ لثبوت تماطل المدعى عليها وفق ما تنص عليه المادة 26 من قانون كراء العقارات المخصصة للاستعمال التجاري، وان المدعى عليها لم تدل باي سبب من شأنه ان يدفع عنها تماطل لان المشرع المغربي اقر في جميع القوانين الخاصة او العامة بضرورة اثبات الدائن لحالة المطل باي وسيلة من وسائل الاثبات، وانها اثبتت قيام حالة المطل في حق المدعى عليها التي لم تستجب للإعذار بالاداء الذي له حجية اكثر من الانذار.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه المشار إلى منطوقه اعلاه، والذي إستأنفته المدعى عليها بناء على الأسباب التالية:

انه على خلاف ما علل به الحكم المطعون فيه فقد ادلت بوصول ايداع مرفق بمذكرتها الجوابية المؤرخة ب 18-7-2018 وهو وصل بمبلغ 2.016.000 درهم تم ايداعه بصندوق المحكمة تحت رقم [المرجع الإداري] بحساب عدد [المرجع الإداري] وصل [المرجع الإداري] بتاريخ 19/4/2018.

وقد تم ايداع المبلغ المذكور بعد ما تعذر على المفوض القضائي عرض هذه الواجبات على المستأنف عليها وقد تم ذلك قبل ان تتوصل بالإنذار المطلوب المصادقة عليه بالافراغ ب 18/5/2018.

وبأن محضر الإمتناع عن الأداء لا يمكن ان يحتج به في مواجهتها أو أن يكون سببا في الإفراغ لأن المشرع إشتراط وجوبا انذارا من اجل الأداء بأجل 15 يوما حتى يمكن المصادقة عليه.

وبأن وصل الإيداع هو مؤرخ ب 19/4/2018 أ يقبل التوصل بالإنذار الذي كان يوم 18/5/2018 وبالتالي فهي لم تكن في حالة مطل.

كما ان المحضر الإخباري للمفوض القضائي يؤكد بأن المستأنف عليها غير متواجدة في العنوان الذي تعتبره مقرها الإجتماعي ولا يمكنها ان تحتج بالتماطل ان لا تتوفر على عنوان خاص بها ولها عدة عناوين احدها [العنوان] عين السبع والثاني زنقة [العنوان] والثالث زنقة [العنوان].

انها توصلت بانذار ثاني خلال سريان الدعوى الحالية عن المدة من 1-1-2017 الى 30-9-2018 وجب فيها مبلغ 1.452.000 درهم،
وبعدما تعذر عليها العرض قامت بايداع المبلغ بصندوق المحكمة ، وصل رقم [المرجع الإداري] حساب [المرجع الإداري] بتاريخ
2018-9-21.

وانه بتوجيه الإنذار الثاني ب 07-09-2018 تكون المستأنف عليها قد تنازلت عن الإنذار الأول المؤرخ ب 18-5-2018 موضوع
الدعوى الحالية ولا يحوز قانونا توجيه انذار على انذار. ملتزمة لكل ذلك التصريح والحكم بعد التصدي برفض طلب الإفراج المحكوم به
مع تحميل المستأنف عليها الصائر، وأرفقت المقال بصورة طبق الأصل لوصول [المرجع الإداري] حساب [المرجع الإداري] بمبلغ
2.016.000,00 درهم مؤرخ ب 19/4/2018 عن المدة من 1-6-2014 الى 1-1-2017، و صورة وصل اداء الرسوم و صورة مقال
عرض وايداع مؤرخ ب 19/4/2018 و صورة امر مؤرخ ب 28/3/2018، بخصوص العرض المذكور. و صورة محضر اخباري بالانتقال
يوم 6-4-2018 بعرض الأكرية ، يفيذ انتقال المكزية من عنوانها ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء منذ مدة ونسخة انذار بالأداء توصلت
به ب 7/9/2018 عن المدة من 1-1-2017 إلى 30/11/2017 بسومة 66.000,00 درهم وعن المدة من 1-12-2017 الى 30-9-2018
بسومة 72.600,00 درهم وبمجموع 1.452.000,00 درهم.

وبناء على مقال الطعن بالزور الفرعي المدلى به من طرف المستأنف عليها بواسطة محاميها ن أحمد (ز.) والمؤدى عنه الرسوم القضائية
والذي جاء فيه ان المستأنفة تتحايل على مسطرة العرض العيني واللجوء مباشرة الى مسطرة الإيداع اضرازا متعمدا بها، ان تضمن
المحضر المؤرخ ب 04/04/2018 موضوع ملف التنفيذ عدد 3209-6151-2018 انه تعذر عليه مسطرة العرض العيني بعلة انها انتقلت
من عنوانها الوارد بالمحضر منذ مدة حسب افادة صاحب العمارة ، وهو ادعاء مخالف للواقع وانها لازالت بنفس العنوان ، والعمارة
ليس لها صاحب وانما خاضعة لنظام الملكية المشتركة لذلك تطعن بالزور الفرعي في المحضر الإخباري المذكور، وانها اودعت مبالغ
اخرى مباشرة عن المدة اللاحقة من 1-1-2017 الى 30-9-2018 بدون سلوك مسطرة العرض العيني وان الإنذار الثاني هو مسطرة
جديدة مستقلة بذاتها ولا يفهم منه تنازل عن الإنذار والأول كما انها قامت بالتبليغ لها بنفس العنوان بدون صعوبة. وان الإيداع يستوجب
سلوك مسطرة العرض العيني، ملتزمة لكل ذلك الإشهاد لها بسلوك مسطرة الزور الفرعي ضد المحضر الإخباري المشار اليه اعلاه،
وارفقت المقال بتوكيل خاص وصورة نموذج (ج) وكتاب سحب النيابة عن ن رفاق (ع.ا).

وبناء على جواب المستأنفة بمذكرة جاء فيها أنها تؤكد ما جاء بمقال الإستئناف، وأنها فعلا أودعت المبلغ قبل التوصل بالإنذار وداخل
الأجل القانوني وانه اختلط عليها الطعن بالزور مع الإدلاء ببيانات كاذبة على الرغم من أنها فرضية غير واردة في النازلة ، وان عرض
الواجبات الكرائية ليس ضروريا بل العبرة بتاريخ الإيداع وانه لها عدة مقرات بعناوين مختلفة، وان ما جاء بالمحضر صحيح وليس به
أي زور، وانها وجهت انذارا ثانيا بالأداء ملتزمة لكل ذلك الحكم وفق مقالها .

وبناء على تعقيب المستأنف عليها بمذكرة اكدت فيها ما سبق وان العمارة ليس لها صاحب، وانها انجزت محضر معاينة يؤكد تواجدها
المستمر بالمحل، وان ايداع المبلغ محل التنفيذ لا يبرئ نمتها من التماطل، وحول تعدد العناوين فالأمر لا يتعدى تغيير اسم الزنقة حسب
دليل مدينة الدار البيضاء، وان الإنذار الثاني يخص مبالغ جديدة وقد اودعتها بدون عرض بقصد الإضرار بها ، ملتزمة لكل ذلك تأييد
الحكم المستأنف، وأرفقت المذكرة بمحضر معاينة وصورة قرارين وصورة دليل مدينة الدار البيضاء وصورة من الانذار الثاني وصورة
مقال عرض عيني وأمر بالعرض والإيداع وصورة وصل ايداع دون مسطرة العرض.

وبناء على الطلب الإضافي المدلى به من طرف المستأنف عليها والمؤدى عنه الرسوم القضائية والذي تلمس فيه الحكم لها بمبلغ
290.400,00 درهم عن واجبات كراء المدة من فاتح اكتوبر 2018 الى متم يناير 2019 مع ضريبة النظافة وتحميلها الصائر.

وبناء على تعقيب المستأنفة بمذكرة اكدت فيها ما سبق حول الإيداع داخل الأجل وقبل التوصل بالإنذار، وانه لا علاقة لها بالمحضر
الإخباري وهو محرر من طرف مفوض قضائي محلف، وانها تتساءل عن الضرر اللاحق بها بعد الإيداع للمبلغ.

وحول الطلب الإضافي فهو مقال لا يمكن الاخذ به حاليا لأنه لا يمكن مناقشة أمور هي امام المحكمة الابتدائية ولا يمكن تقديم طلبات

جديدة امامها وهي تحاول الإثراء على حسابها والتقاضى بسوء نية اذ سبق لها وان طالبت بالمدة من 01-10-2018 الى متم يناير 2019 من خلال مقال رام للأداء تقدم به دفاعها بتاريخ 19/11/2018 وطلب اضافي بتاريخ 10/01/2019 وصدر فيه حكم ابتدائي، وانها بادرت لإيداع الأكرية بمبلغ 145.200,00 درهم بمقتضى وصلين حساب [المرجع الإداري] ملف [المرجع الإداري] عن المدة من 01-10-2018 الى 30-11-2018 والثاني يحمل مبلغ 145.200,00 درهم حساب [المرجع الإداري] ملف [المرجع الإداري] عن المدة من 01-12-2018 الى 30-01-2019، ملتصين لكل ذلك الحكم بعد التصدي وفق ما جاء بالمقال الإستئنافي. وتحميلها الصائر.

وبناء على ملتص النيابة العامة الكتابي والرامي لتطبيق مسطرة الطعن بالزور الفرعي طبقا للقانون.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 20/03/2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 27-03-2019.

محكمة الإستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفة بمقتضى مقال طعنها بالإستئناف الى ما هو مسطر اعلاه.

وحيث انه من بين اسباب الطعن بالإستئناف ,اذ تمسكت المستأنفة بان الدعوى بنيت على محضر امتناع عن الأداء، وان المشرع اشترط توجيه انذار به أجل 15 يوما للاداء، حتى يجوز القول بالمصادقة عليه بالإفراغ.

حقا، حيث انه لا خلاف بان المستأنف عليها اعتمدت في الإنذار المطلوب الحكم بالمصادقة عليه بالإفراغ دون الأداء ، على صدور حكم سابق بالأداء لواجبات كراء بمبلغ 2.016.000,00 درهم تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 5559 والذي تعذر تنفيذه بتحرير محضر امتناع عن التنفيذ بتاريخ 9/4/2018 بعد تبليغ الأعدار بالتنفيذ بتاريخ 31-03-2018 أي داخل اجل 9 ايام بقي بدون جدوى.

وحيث انه لا خلاف كذلك بأن الحكم بالأداء والمؤيد استئنافيا بالقرار الموماً اليه صدر بناء على دعوى في اطار القواعد العامة بالأداء ودون توجيه أي انذار بالأداء، و قد تم رفض طلب التعويض عن التماطل للعلة المذكورة ، وهي ثبوت عدم توجيه أي انذار بالأداء بقي بدون جدوى بعد التوصل به، وهو ما أيده محكمة الإستئناف التجارية بمقتضى قرارها عدد 5559.

وحيث ان الإنذار محل الخصومة، والمرسل كما جاء به في اطار قانون 16-49 بعد تعذر تنفيذ الحكم بالأداء، هو الآخر لم يحدد أي اجل للأداء بخصوص المبلغ المستحق موضوع التنفيذ، ولو بجانب مبالغ أخرى أمست مستحقة ، واقتصر على مهلة للإفراغ ، وبالتالي لا يمكن الإستناد عليه كسبب لإنهاء العلاقة الكرائية على اعتبار ان قواعد قانون 16-49، هي أمرة ولا يجوز مخالفتها في حالة رفض تجديد العقد، بناء على التماطل في الأداء ، لحتمية وجوب تضمين نص الإنذار محل دعوى المصادقة لأجلين اثنين بصيغة الوجوب أولهما للأداء لا يقل عن 15 يوما، وثانيهما للإفراغ واجله كذلك لا يقل عن 15 يوما، حسب المادة 26 من القانون المذكور وهو الأمر الذي لم يتحقق في النازلة اذ انحصر موضوع الإنذار في طلب الإفراغ فقط .

وحيث ترتيبا عليه يكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به من افراغ، ويتعين لذلك الغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب، وبالتبعية اعمال مقتضيات المادة 92 من ق.م.م في النازلة، بخصوص صرف النظر عن سلوك مسطرة الطعن بالزور الفرعي في محضر العرض العيني للمبلغ الذي تم ايداعه بصندوق المحكمة، ما دام البت في النازلة غير متوقف على المحضر المذكور، والكل استنادا لما فصل ذكره اعلاه.

وحيث ينبغي تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبث علنيا انتهايا وحضوريا

في الشكل: - ب

- وبعدم قبول المقال الاضافي مع تحميل رافعته الصائر.

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل

المستأنف عليها الصائر.