

**Bail commercial : la procédure
de validation de l'injonction pour
local fermé est distincte de
l'action en référé visant à faire
constater l'acquisition de la
clause résolutoire (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71386	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1046
Date de décision 20190312	N° de dossier 2019/8225/323	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Référé, Preuve de la réception, Notification, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Local fermé, Juge du fond, Injonction de payer, Expulsion, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 26 - 33 - 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		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce distingue les conditions d'activation de la clause résolutoire de celles relatives à la validation de l'injonction de payer en cas de fermeture du local commercial. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur tendant à faire constater l'acquisition de la clause et à obtenir l'expulsion du preneur, au motif que l'injonction n'avait pas été valablement reçue. L'appelant soutenait que la procédure de validation de l'injonction prévue à l'article 26 de la loi 49-16 devait s'appliquer en cas de fermeture continue du local. La cour écarte ce moyen en retenant que la procédure d'urgence fondée sur l'article 33 de ladite loi, visant à faire constater le jeu de la clause résolutoire, est subordonnée à la preuve de la réception effective de l'injonction par le preneur. Elle précise que la procédure de validation de l'injonction prévue à l'article 26, qui pallie l'impossibilité de notifier, relève de la compétence du juge du fond et ne peut être invoquée dans le cadre d'une instance en référé. Faute pour le bailleur d'établir la réception de l'injonction, condition requise par la procédure qu'il a initiée, l'ordonnance de rejet est confirmée, bien que par une substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ل. ف.) بواسطة نائبيها الاستاذ ياسين (ق.) بمقال استئنافي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 7/1/2019 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/10/2018 تحت عدد 4331 في الملف عدد 3766/8101/2018 و القاضي برفض الطلب.

في الشكل :

حيث انه لا وجود بالملف ما يفيد تبليغ الأمر المطعون فيه الى المستأنفة مما يكون معه استئنافها مقدما داخل الأجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه ان شركة (ل. ف.) تقدمت بواسطة نائبيها امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 28/8/2018 عرضت من خلاله انه بمقتضى عقد عرفي مصحح الامضاء بتاريخ 9/7/2014 اكرتت منها شركة (ف.) المحل التجاري الكائن بالطابق تحت ارضي من العمارة الكائنة بحي [العنوان] الدار البيضاء. وأن العقد المذكور تضمن في فصله 12 شرطا فاسخا مضمينه انه في حالة تخلف المكترية عن تنفيذ احد التزاماتها و خاصة منها اداء واجب الكراء فانه يفسخ بمجرد انصرام اجل 15 يوما من تاريخ توصلها بالانذار بالاداء مع منح المكري حق اللجوء الى السيد رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة للاشهاد عليه بتحقيق الشرط الفاسخ و على افرغ المكترية من المحل موضوع الكراء . و التمس افرغ المدعى عليها في شخص مسيرها من المحل المكترى هي او من يقوم مقامها او باذنها مع شمول الأمر بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من عقد كراء و نسخة من انذار بالاداء و الافراغ.

وحيث انه بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الأمر المشار اليه أعلاه وهو موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة على الأمر المستأنف انه قضى برفض الطلب بعلة ان العقد و ان تضمن شرطا فاسخا فان المشرع في الفصل 33 من قانون 16-49 قد اشترط توجيه انذار بالاداء يبقى بدون جدوى بعد انصرام اجل 15 يوما من تاريخ التوصل و ان ما ورد بالمحضر الاخباري المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (ب.) بتاريخ 1/6/2018 من كونه وجد المحل مغلقا و علق اشعارا بالمرور بقي بدون جدوى لا يعتبر في حكم التوصل بالانذار المذكور مما تكون معه مبررات الافراغ لتحقق الشرط الفاسخ غير متوفرة في الطلب و يتعين رفضه لكن ما اغفلته محكمة الدرجة الاولى هو ما نصت عليه المادة 26 من قانون 16-49 و التي جاء فيها : " ... أنه اذا تعذر تبليغ الانذار لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير المحضر..." و انه بالرجوع الى محضر المفوض القضائي المؤرخ في 1/6/2018 و المضمن به ملاحظة المحل مغلق باستمرار و ان المقال الاستعجالي وضع بتاريخ 30/8/2018 أي بعد ما يناهز ثلاثة اشهر مما يكون معه الأجل المنصوص عليه في المادة 26 المذكورة متحقق في نازلة الحال و التمس الحكم بعد التصدي بالغاء الأمر المستأنف فيما قضى به و الحكم تبعا لذلك بافراغ المستأنف عليها من العين المكراة هي او من يقوم مقامها أو باذنها و جعل الصائر على من يجب. وأرفق المقال بنسخة عادية من الأمر المستأنف.

وحيث انه بعد ادراج القضية بجلسة 26/02/2019 حضر خلالها نائب المستشارفة و تخلفت المستشارف عليها و التي رجع شهادة تسليم الاستدعاء اليها للحضور لجلسة 5/2/2019 بملاحظة ان المحل مغلق فتم اعتبار القضية جاهزة و حجزت للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 12/3/2019 .

محكمة الاستئناف

وحيث انه بخصوص ما تمسكت به المستشارفة كون محكمة الدرجة الاولى اغفلت ما نصت عليه المادة 26 من قانون 16-49 و التي جاء فيها انه اذا تعذر تبليغ الانذار لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الاجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير المحضر. فالثابت من وثائق الملف ان دعوى المستشارفة اقيمت في اطار المادة 33 من قانون 16-49 و التي تنص على ما يلي: " في حالة عدم اداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة اشهر يجوز للمكري كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا و بعد توجيه انذار بالاداء يبقى بدون جدوى بعد انصرام اجل 15 يوما من تاريخ التوصل ان يتقدم بطلب امام قاضي الأمور المستعجلة لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ و ارجاع العقار او المحل " في حين ان مقتضيات المادة 26 من نفس القانون تنصرف الى دعوى المصادقة على الانذار المقدمة امام محكمة الموضوع و التي لا تسري آثارها على دعوى نازلة الحال المؤسسة على تحقق الشرط الفاسخ و التي يختص رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات بالنظر فيها مما يكون معه ما اثير بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار و يتعين رده.

وحيث انه تبعا لما ذكر تبقى اسباب الاستئناف غير مرتكزة على اساس قانوني سليم و يتعين ردها و تأييد الأمر المستشارف و ان بعلة اخرى.

وحيث يتعين تحميل المستشارفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا حضوريا في حق المستشارفة و غيابيا في حق المستشارف عليها.

في الشكل:

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستشارف و تحميل الطاعنة الصائر.