

Bail commercial : La résiliation pour défaut de paiement est exclusivement régie par la loi spéciale sur les baux commerciaux, à l'exclusion du droit commun des contrats (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71411	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1071
Date de décision 20190313	N° de dossier 2019/8206/262	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Preuve du paiement, Mise en demeure, Loyer, Loi spéciale, Formalisme de la mise en demeure, Droit commun, Défaut de paiement, Confirmation du paiement des arriérés, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 27 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur le conflit entre le droit commun du louage et la législation spéciale applicable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait que la mise en demeure devait respecter les formalités impératives de la loi spéciale sur les baux commerciaux, et non les règles générales du code des obligations et des contrats. La cour retient que la résiliation d'un bail commercial est impérativement soumise au droit spécial, qui constitue une loi d'exception dérogeant au droit commun. Dès lors, une mise en demeure fondée sur les règles générales et ne respectant pas les mentions obligatoires prévues par la législation sur les baux commerciaux ne peut valablement fonder une demande d'expulsion. La cour écarte cependant le moyen tiré du paiement des loyers, au motif que les quittances produites par le preneur concernent une période postérieure à celle visée par la demande en paiement. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion, la cour statuant à nouveau pour rejeter cette demande, mais il est confirmé s'agissant de la condamnation au paiement des arriérés locatifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بالاستئناف و الذي تقدم به المستأنف سعيد (ح.) بتاريخ 31/12/2018 بواسطة محاميه مسجل و مؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/09/2018 تحت عدد 8083 في الملف التجاري رقم 12828/8206/2017 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعى مبلغ 17500,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية من 01/07/2015 الى 30/08/2016 بسومة شهرية قدرها 1250 درهم و الحكم بإفراغه و من يقوم مقامه من المحل الكائن بالدار رقم 27 شارع [العنوان] سيدي بنور ، و تحميل المدعى عليه الصائر .

و حيث إن مقال الطعن بالاستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا و داخل الأجل القانوني ، باعتباره بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 18/12/2019 و بالتالي فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن علي (ح.م.) (مستأنف عليه حاليا) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة الابتدائية بسيدي بنور مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/09/2016 يعرض فيه بأنه يكري للمدعي عليه المحل الكائن بالدار رقم 27 شارع [العنوان] سيدي بنور بسومة كرائية قدرها 1250 درهم للشهر حسب الثابت من عقد الكراء ، وأنه بلغ بالانذار بتاريخ 09/12/2015 و امتنع عن أداء واجبات الكراء منذ 1/7/15 الى 30/08/16 و تخلدت بذمته ما مجموعه 17500 درهم و التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه المبلغ المذكور و الحكم بإفراغه من المحل هو و من يقوم مقامه للتماطل .

و بناء على جواب المدعى عليه الذي عرض فيه أن الدعوى غير مقبولة شكلا ، لخرقها مقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق.م.م ، كما التمس الحكم بعدم الاختصاص على اعتبار أن المحل تجاري .

و بناء على القرار الاستئنافي الصادر عن غرفة الاستئناف بسيدي بنور بتاريخ 13/11/2017 تحت عدد 20 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص السومة الكرائية و الحكم بعدم الاختصاص النوعي للبحث في القضية و إحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء و إرجاء البث في المصاريف .

و بناء على إدراج الملف بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء بجلسة 18/09/2018 تخلف نائب المدعى عليه رغم إمهاله ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة لجلسة 25/09/2018

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار اليه أعلاه ، و الذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع جاء في أسباب الطعن بالاستئناف بأنه بالرجوع الى طبيعة العقد الرابط بين الطرفين فإنه يتعلق بكراء

تجاري ، و بالتالي فهو خاضع للقانون الخاص و ليس لقانون العقود و الالتزامات و يبقى القانون الأولي بالتطبيق هو ظهر 24 مايو 55 أو قانون 49.16 الا أن المحكمة طبقت القانون العام .

كما عاب على الحكم بأن المحكمة خرقت الفصل 3 من ق.م.م و قضت بغير ما طلب إذ قضت بفسخ عقد الكراء و هو لم يكن موضوع طلب بمقال الدعوى و اعتبرته محتلا بذون سند قانوني أو اتفاقي ، كما أن الانذار موضوع الدعوى جاء خاليا من البيانات الشكلية المنصوص عليها في ظ 55 التي رفع في إبان تطبيق مقتضياته ، و لم يتضمن أجل 30 يوما لممارسة دعوى الصلح و تضمينه الفصل 27 من ظهير 55 و بالتالي يتعين إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء و إفراغ .

كما أن الانذار تقادم بمرور أجل 6 أشهر من تاريخ التوصل ب 09/12/2015 و الدعوى رفعت ب 08/09/2016 أي بعد 9 أشهر و ذلك حسب الفصل 26 من قانون 49.16 ، و بأن المحكمة بذلك خرقت قانون 49.16 و عرضت حكمها للإلغاء .

أما بخصوص التوصل بالانذار ، فالمفوض القضائي لم يتم يتضمن هوية الشخص الذي توصل بالانذار و اقتصر على ذكر كونه الشخص نفسه دون التأكد من ذلك بالبطاقة الوطنية ، و تدوين رقمها ، و الملف لا يوجد به أي محضر للتبليغ رغم أن المحكمة في تعليل الحكم أشارت بوجوده و هو سبب إضافي للمطالبة بإلغاء الحكم .

و حول الأداء ، فهو يدلي بإشهادين بأداء الاكزية لغاية 30/11/2018 و بذلك فالتماطل غير ثابت في حقه ، ملتصقا لكل ذلك ، في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به ، و الحكم من جديد برفض الطلب ، و تحميل المستأنف عليه الصائر . و أرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف ، و صور إشارات بأداء الكراء بخصوص المدة من 01/04/2018 إلى 31/07/2018 و الثاني بخصوص المدة من 01/08/2018 إلى 30/11/2018 مصححي الإضاء و بخصوص المدتين .

و بناء على جواب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها أنه مجرد طرف مدني و له حق الخيار بين توجيه الإنذار بالإفراغ للتماطل طبقا للقواعد العامة أو المقتضيات الخاصة المنظمة لإفراغ المحلات المعدة للاستعمال التجاري ملتصقا لكل ذلك تأييد الحكم المستأنف مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

و بناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 06/03/2019 بحيث تخلف بها نائب المستأنف و لم يدل بأي تعقيب ، و بذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة و حجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 13/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنف الى ما هو مسطر أعلاه .

و حيث أنه بالرجوع للانذار موضوع الدعوى ، يتضح للمحكمة بأنه وجه في إطار القواعد العامة ، و ذون تضمينه لمقتضيات المادة 27 من ظهير 24 مايو 55 بالنظر لتاريخ توجيهه ، و لم يتضمن أجلا للإفراغ ، و الحال أنه لا محل لتطبيق القواعد العامة في النازلة بخصوص إنهاء علاقة كرائية موضوعها محل تجاري هو خاضع لقانون خاص بإرادة المشرع ، و هو ظهر 24 مايو 55 بتاريخ توجيهه الانذار ب 09/12/2015 ، و لقانون 49.16 الحال محله بالنسبة للقضايا الغير جاهزة ، و بالتالي فالحكم جانب الصواب عندما اعتبر العلاقة مجرد استغلال لمحل مقابل سومة و قضى بفسخ العقد بذون مبرر مشروع بإعتبره محتلا بذون سند ، و ذون التحقق من شكليات نص الإنذار موضوع دعوى المصادقة بالإفراغ ، و بناء عليه يكون وجيها إلغاء الحكم في هذا الشق المتعلق بالإفراغ ، و بعد التصدي الحكم برفض الطلب المتعلق به و بالتبعية فلا محل لمناقشة باقي الدفع المثارة بخصوص شكليات الانذار لعدم جدواها في النازلة و عدم تأثير ذلك على منطوق القرار .

و حيث أنه من بين ما تمسك به المستأنف ، القول بإبراء نمته من واجبات الكراء المطالب بها ، مستدلا على ذلك بإشهادين ، أولهما يخص المدة من 01/04/2018 إلى 31/07/2018 و الثاني يخص المدة من 01/08/2018 إلى 30/11/2018 ، و الحال أنه لم يثبت

للمحكمة بمقبول أنه أدى المدة للمطالب بها بمقال الدعوى ، و هي المدة الممتدة من 01/07/2015 إلى متم غشت 2016 ، خاصة و أن الاشهادين المستدل بهما تضمننا معا إفادة ، بحصر الأداء المتعلق بهما في المدة المشهود بأدائها فقط ، و بالتالي فلا دليل على إبراء الذمة من المستحقات موضوع المقال و يكون وجيها رد العلة لعدم جدواها و القول بتأييد الحكم في شقة المتعلق بالأداء مع جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي ثبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ المحل موضوع النزاع و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنه و بتأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .