

Bail commercial : la résiliation pour non-paiement des loyers ne requiert qu'une seule mise en demeure préalable à l'expulsion (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59255	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5923
Date de décision 20241128	N° de dossier 2024/8219/5059	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation pour défaut de paiement, Réforme du jugement, Personne morale, Obligations du preneur, Mise en demeure unique, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Contrainte par corps, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce précise les conditions de la mise en demeure préalable et le champ d'application de la contrainte par corps. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur, sa condamnation au paiement des arriérés et prononcé la contrainte par corps à l'encontre du représentant de la coopérative locataire. L'appelant contestait la validité de la procédure au motif qu'une seule mise en demeure avait été délivrée au lieu de deux, et soulevait l'illégalité de la contrainte par corps appliquée à une personne morale. La cour écarte le premier moyen en retenant qu'en application de l'article 26 de la loi n° 49.16, une unique mise en demeure visant le paiement des loyers sous peine d'éviction suffit à fonder l'action en résiliation, l'exigence d'une double mise en demeure étant étrangère à cette procédure. Elle fait en revanche droit au second moyen, rappelant que la contrainte par corps est une mesure qui ne peut être prononcée qu'à l'encontre d'une personne physique, et non d'une personne morale comme une coopérative. Le jugement est par conséquent infirmé partiellement sur ce seul chef de dispositif et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد المجيد (ق.) بصفته رئيسا لتعاونية ن.ح.ل.ج.ت.ح. بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8418 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/07/2024 في الملف عدد 5267/8219/2024 القاضي بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 25.500,00 درهم عن واجبات الكراء بخصوص المدة الممتدة من 01/01/2020 إلى متم مارس 2024 مع شملها بالنفاذ المعجل وبإفراغه من المرأب (كاراج) الكائن بدوار الحميدات المشترك سيدي بنور ومن يقوم مقامه مع تحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى في حقه و برفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعي عبد المجيد (ح.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 06/05/2024 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك المرأب (كاراج) الكائن بدوار الحميدات المشترك سيدي بنور، وان الجهة المدعي عليها تشغله بالكراء بسومة كرائية قدرها 500 درهم شهريا وانها امتنعت عن اداء واجبات الكراء عن المدة المبتدئة من 01/01/2020 الى متم مارس 2024 وجب فيها مبلغ 25500.00 درهم ، وبعد عدة محاولات حبية من اجل الاداء باءت بالفشل بعث لها المدعي بانذار من اجل الاداء ومنحها اجل 15 يوما من اجل ذلك بعد التوصل وانذارها انه في حالة امتناعها عليها بالافراغ هي ومن يقوم مقامها والا سوف يلتجأ للعدالة من اجل فسخ العلاقة الكرائية والافراغ للتماطل مع حفظ الحق في المطالبة بالتعويض، وان الجهة المدعي عليها توصلت بالانذار بتاريخ 31/03/2024 . الا انها لم تحرك ساكنا الشيء الذي اضر به ، و ان هذا التماطل يعد موجبا لطلب الفسخ والافراغ والتعويض و ان الجهة المدعي عليها لازالت ممتنعة عن اداء واجبات شهري ابريل وماي من سنة 2024 والمقدرة في مبلغ 1000 درهم بحساب 500 درهم عن كل شهر ، ملتصا بالحكم على المدعي عليه السيد عبد المجيد (ق.) بصفته رئيسا لتعاونية ن.ح.ل.ج.ت.ح. بادائه له مبلغ 25.500,00 درهم واجبات الكراء المذكورة بالانذار عن مدة 51 شهرا و المبتدئة من 01/01/2020 الى متم مارس 2024 وبادائه واجبات الكراء عن شهري ابريل وماي من سنة 2024 اعتباره في حالة مطل والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين للتماطل وبافراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير بعد التنفيذ الحكم عليها بتعويض قدره 3000.00 درهم تعويضا عن التماطل و تحديد مدة الاكراه في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر. وأدلى بصورة طبق الأصل من عقد الكراء و اصل نسخة من طلب الانذار و نسخة من محضر تبليغ الانذار

و بتاريخ 11/07/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المطعون فيه مجانته للصواب فيما قضى به ، ذلك انه بالاطلاع على وثائق ملف النازلة المدلى بها خاصة الإنذار المدلى به طرف المستأنف عليه يتبين بأنه يتعلق بالأداء ويتضمن أجلا للأداء فقط ، في حين ان المادة 8 من القانون رقم 49.16 تنص على انه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا للسبب الذي يعتمده وان يمنحه أجلا للإفراغ يحدده في 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء، كما دأب الاجتهاد القضائي المغربي الى

ضرورة توجيه إنذارين في هذه الحالة الإنذار الأول يخص الأداء والإنذار الثاني يتعلق بالإفراغ ، ويظهر من خلال ما سبق بان المستأنف عليه لم يحترم هذه المسطرة وحيث ان الطاعنة تنفي نفيًا قاطعًا أن تكون قد تسلمت او رفضت تسلم الإنذار الموجه إليها من طرف الجهة المكريّة، كما ان الحكم المستأنف جانب الصواب حينما قضى بتحديد مدة الإكراه البدني في مواجهة ممثل التعاونية مع العلم ان هذه الأخيرة شخص معنوي، كما أن المحكمة مصدره الحكم المستأنف لم تمنحها حق الدفاع حسب شهادة التسليم المدلى بها والتي رجعت بإفادة بانه رفض التسلم لم يتم بعد ذلك احترام اجل الرفض، ملتزمة بقبول استئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا . وأرفقت المقال بطي التبليغ ونسخة تبليغية .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 07/11/2024 التي جاء فيها أن المستأنف قد بلغ بالحكم بتاريخ 2024/09/19 وسوف تثير تلقائيا شكليات الاستئناف هل وقدم داخل الأجل ام لا بعد اطلاعها على شهادة التسليم ، وان المستأنف لم يركز في استئنافه على اي سبب جدي يمكن ان ينال من صوابية الحكم المستأنف خاصة انه لم يدل باي شيء يفند التماطل ، وانه امتنع عن أداء واجبات الكراء المترتبة على عاتقه وأصر على الامتناع رغم توصله بالإنذار وفوات الاجل وانه لحد الساعة لازال لم يؤديها ، ملتمسا الحكم بعدم قبول الاستئناف أساسا واحتياطيا برفضه لعدم ارتكازه على اساس قانوني سليم والقول بتأييد الحكم الابتدائي وأرفق مذكرته بشهادة التسليم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 21/11/2024 تخلف خلالها دفاع المستأنف ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 28/11/2024

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه .

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الإنذار المدلى به طرف المستأنف عليه يتضمن فقط أجل واحدا للأداء، وأن الاجتهاد القضائي المغربي دأب على ضرورة توجيه إنذارين في هذه الحالة، الأول يخص الأداء و الثاني يتعلق بالإفراغ ، فإن مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 المتمسك بها من طرف الطاعن تتعلق بحالات إعفاء المكري من التعويض ، ومنها عدم أدائه الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصل المكثري بالإنذار، وكان بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء، وأن مسطرة الإفراغ للتماطل تطبق بشأنها مقتضيات المادة 26 من القانون المذكور التي تنص على أنه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء، و كان المحل آيلا للسقوط " ومؤدى ذلك أن الأجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما، وبانصرام هذا الأجل وعدم أدائه لهذه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الإفراغ، يكون التماطل ثابت في حقه ، ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكراة، وبالتالي فإن الأمر في نازلة يقتضي توجيه إنذار واحد للمكثري وليس إنذارين خلافا لمزاعم المستأنفة، وهذا أكده الاجتهاد القضائي وخاصة محكمة النقض ، كما أن تمسكها بكونها لم تتسلم و رفض تسلم الإنذار الموجه إليها من طرف الجهة المكريّة، يفنده محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي حمد (ر.) والذي له حجيته ويستفاد منه بأن ابن المستأنف عمر (ق.) توصل بالإنذار المذكور بتاريخ 21/03/2024 مما يكون هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين رده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون المحكمة مصدره الحكم المستأنف لم تمنح الطاعنة حق الدفاع حسب شهادة التسليم المدلى بها والتي رجعت بإفادة بانه رفض التسلم، وانه لم يتم بعد ذلك احترام اجل الرفض، فإن الثابت من خلال شهادة التسليم الملفى بها بالملف بأن ابن المستأنف خميس (ق.) رفض تسلم الاستدعاء بتاريخ 12/06/2024 ، وان تاريخ الجلسة هو 04/07/2024 وبذلك فإن المحكمة مصدره الحكم المستأنف احترمت أجل الرفض المنصوص عليه في الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية مما يكون معه هذا

الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين رده .

وحيث صح ما نعته الطاعنة على الحكم المستأنف بتحديد مدة الإكراه البدني في مواجهتها ، ذلك أن عبد المجيد (ق.) هو ممثل لتعاونية ن.ح.ل.ج.ت.ح. التعاونية ، وان الحكم المستأنف صدر في مواجهتها في شخص رئيسها ، وبالتالي فإنه لا يجوز قانونا تحديد مدة الإكراه البدني في حقها على اعتبار أنها تتمتع بالشخصية الاعتبارية، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إكراه بدني والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي وإبقاء الصائر على المستأنفة

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبتانتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إكراه بدني والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي وإبقاء الصائر على المستأنفة