Bail commercial : la sommation de payer visant la résiliation pour loyers impayés est valide même si elle ne mentionne qu’un seul délai de 15 jours (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60649	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 2380
Date de décision 20230405	**N° de dossier** 2022/8206/5915	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Validité de la sommation, Unicité du délai, Sommation de payer, Résiliation du bail, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Éviction du preneur, Erreur matérielle, Délai de 15 jours, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure préalable. L'appelant soulevait la nullité de l'acte, arguant d'une erreur matérielle dans la désignation des parties et, surtout, de la violation des dispositions de la loi n° 49-16 qui imposeraient, selon lui, l'octroi d'un second délai pour l'éviction distinct du délai de quinze jours accordé pour le paiement. La cour écarte le moyen tiré de l'erreur matérielle, la considérant sans incidence sur la portée de l'acte. Sur le fond, elle retient, au visa d'une jurisprudence de la Cour de cassation, que la mise en demeure pour défaut de paiement n'exige qu'un unique délai de quinze jours pour l'exécution. Le manquement du preneur est donc caractérisé dès l'expiration de ce seul délai, sans qu'il soit nécessaire de lui en accorder un second pour libérer les lieux. La cour rejette également l'appel incident du bailleur tendant à la réévaluation du loyer, faute de preuve d'un accord sur un nouveau montant. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيدان [عبد المجيد (ب.)] و[بوشعيب (ا.)] بواسطة نائبهما بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 22/11/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم 5807 عدد الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/05/2022 في الملف عدد 3364/8219/2022 القاضي بالمصادقة على الانذار بالاداء والافراغ المبلغ للسيد [عبد المجيد (ب.)] بتاريخ 7/2/2022 والحكم تبعا لذلك على الطرف الطاعن بادائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 9.000 درهم الذي يمثل واجبات كراء المحل التجاري عن المدة من فاتح شتنبر 2021 إلى متم نونبر 2021 بحسب سومة شهرية قدرها 3000 درهم وبإفراغ الطرف الطاعن هو ومن يقوم مقامها او باذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] مع شمول الحكم المتعلق بواجبات الكراء بالنفاذ المعجل مع الصائر وبرفض باقي الطلبات.

وحيث تقدم السيد [عبد الرحمان (ب.)] بواسطة نائبه باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 25/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن [عبد المجيد (ب.)] بالحكم المستأنف بتاريخ 11/11/2022 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 22/11/2022 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وحيث قدم الاستئناف الفرعي وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا ايضا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي السيد [عبد الرحمان (ب.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه المدعى عليهما يكتريان منه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسومة كرائية محددة في مبلغ 3500 درهم إلا انهما توقفا عن أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح شتنبر 2021 إلى غاية يومه مما حدا به إلى توجيه انذار اليهما بذلك تم التوصل به بتاريخ 2022/02/07 بقي دون جدوى، لذلك التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والافراغ وكل من يقوم مقامهما وكذا الحكم بأدائهما لفائدته مبلغ 28.500,00 درهم من قبل واجبات الكراء المتخلدة بذمتهما عن المدة من فاتح شتنبر لسنة 2021 إلى غاية 31 نونبر 2021 مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 24/05/2022 جاء فيها ان المدعي يطالب بالمستحقات الكرائية عن مدة بدايتها شتنبر 2021 في مواجهة المدعى عليهما معا والحال انه نسي انه سبق له أن فسخ العلاقة الكرائية التي كانت تربطه بالمدعى عليه الثاني السيد [بوشعيب (ا.)] وذلك بتاريخ 15-05-2015 وان هذا الفسخ قد تم في غيبته الذي لم يستدع لإبداء رأيه في هذا الفسخ وتحديد موقفه من أثار هذا الفسخ والحفاظ على ما له من حقوق وإجراء محاسبة مع شريكه في العلاقة الكرائية موضوع العقد المبرم ب 24-04-2013 مما تكون معه العلاقة الكرائية معه قد اعتراها خلل اذ ان المدعي هو المسؤول عن هذا الخلل وهو من يتحمل تبعاته وحده اذ انه لم يستشر أو يخبر بالفسخ الذي تم بين المدعي والمسمى [بوشعيب (ا.)] مما يبقى معه مقال الدعوى مشوبا بعيب شكلي جوهري يتجسد في تعديل العلاقة الكرائية دون علمه رغم انه طرف في العقد يتعين إشراكه في كل تعديل تحت طائلة البطلان، لذلك يلتمس تدارك الاثار المترتبة عن فسخ عقد الكراء دون علمه والقول بعدم قبول هذه الدعوى.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن انهاء عقد الكراء في إطار القانون رقم 16-49 يستوجب التمهيد له بتوجيه تنبيه بالإخلاء من المكري إلى المكتري حسب نص المادة 26 من القانون المذكور، والمكري في حكم المادة أعلاه يشمل المكري شخصيا او من يمثله كوكيل أو ولي أو وصي أو مقدم ولا يجوز ان يصدر التنبيه من طرف ثالث، الا ان الملاحظ من الإنذار مستند دعوى الإفراغ انه وجه باسم الطاعن " السيد [عبد المجيد (ب.)]" كمكري إلى الطاعن نفسه كمكتري والدليل على ذلك ما تضمنته ديباجة الإنذار، ليخلص إلى التماس توجيه الإنذار إلى السيد [عبد المجيد (ب.)]. زد على ذلك ان الإنذار مستند الدعوى يحيل على عقد الكراء المؤرخ في 01/06/2013 وهو ذات العقد الوارد التنصيص عليه ضمن صحيفة الادعاء، والحال ان العقد المستظهر به مؤرخ في 24/04/2013 ولما كانت الصفة هي تلك العلاقة القانونية التي تربط المدعي بالمدعى فيه، فان الثابت من أوراق الملف خلوه من العقد المؤرخ في 01/06/2013 المبنية عليه الدعوى، مما يعدم صفة المستأنف عليه فيما يزعمه، وعليه وبما ان الإنذار بالأداء والإفراغ تصرف قانوني يختص به المكري فان صدوره من غير ذي صفة يحول دون ترتيبه لأي آثار قانونية، مما يستدعي طرحه من النزاع وإلغاء آثاره. وبخصوص عدم احترام أجل الإفراغ، فبمراجعة المادة 8 من القانون رقم 49-16 وربطها بالمادة 26 من ذات القانون يتبين بان مسطرة إفراغ المحلات التجارية تستوجب منح المكتري أجلين مدة كل منهما 15 عشر يوما كاملة : الأجل الأول : لتحقيق المطل ويبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار وينتهي بانتهاء اليوم 17 من تاريخ التوصل باعتبار ان الاجل كامل، والأجل الثاني : للإفراغ مدته 15 يوما كاملة ويبتدئ من تاريخ انتهاء اجل الأداء، غير ان الظاهر من الإنذار مستند دعوى الإفراغ انه منح للمكتري اجل خمسة عشرة يوما للأداء والافراغ وهو اجل ناقص، وفي ذلك خرق للمادتين 8 و26 من القانون رقم 16/49، وهكذا يتجلى مما تقدم ان الانذار المستند عليه من طرف المستأنف عليه لم يحترم الشروط والاوضاع المتطلبة قانونا لصحة الانذار مما يجعله باطلا. وبخصوص بطلان إجراءات التبليغ، فاعتبارا لأهمية التبليغ كونه الركيزة الأساسية لحقوق الدفاع فقد أحاطه المشرع بضمانات إضافية تتسم بالشكلية بحيث لا يكون التبليغ صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية إلا إذا تم وفق الإجراءات والشكليات القانونية منها خاصة ضرورة مروره عبر كتابة الضبط إذ أن إجراءات التبليغ تستهل بطلب يشار فيه الي اسم الجهة المختارة للقيام بالتبليغ وبعد إحالة الطلب على شعبة التبليغ تهيئ هذه الأخيرة أغلفة التبليغ وشهادة التسليم وتسلمها للجهة المنتدبة للقيام بالتبليغ غير ان الملاحظ من شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الإنذار مستند الدعوى والمتمسك بها من طرف المستأنف عليه انها تخاطب السيد رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية بالجديدة وليس المفوض القضائي وبما ان إجراءات التبليغ ينبغي ان تمر لزوما عبر كتابة الضبط حتى ترتب آثارها القانونية وان عدم احترام هذا الاجراء يحول دون ترتيب شهادة التسليم لأثارها القانونية وهو ما يؤكد عليه الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض. ومن حيث الموضوع، فان حقوق الدفاع تقتضي ان يكون اطراف الخصومة على علم بكل اجراء يتخذ في مواجهتهم حتى يتمكنوا من الدفاع عن مصالحهم والتبليغ يعتبر الركيزة الأساسية لاهم حق من حقوق الدفاع وهو التواجهية، وعليه فان الإنذار بالأداء والافراغ في اطار الفصل 26 من القانون رقم 16-49 المتعلق بالكراء التجاري لا يمكن أن ينتج اثاره القانونية الا اذا بلغ للطرف الآخر وان الاستثناء الذي اقره الفصل المذكور يتمثل في تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلق باستمرار وهي واقعة غير قائمة في نازلة الحال بدليل الملاحظة المسطرة في شهادة التسليم والتي نصها " تعذر التبليغ لعدم التعرف على [العنوان] بالجديدة " وانه لا اجتهاد مع ورود النص. زد على ذلك ان الملاحظة التي سطرها المفوض القضائي ضمن شهادة التسليم المتعلقة بالسيد [بوشعيب (ا.)] المتمثلة في تعذر التبليغ لعدم التعرف على [العنوان] بالجديدة، لا تندرج ضمن الاستثناء المنصوص عليه في الفصل 26 من القانون رقم 16-49 ناهيك على ان بداية الاجل في حالة عدم العثور على المكتري رهين بتحرير محضر بذلك، وان اجل الإنذار في هذه الحالة يبتدئ من تاريخ تحرير المحضر وهو إجراء لم يحترم في حق المستأنف السيد [بوشعيب (ا.)]، مما يجعل الاجل لازال مفتوحا في حقه، وطالما ان اداء المدة المطلوبة تم قبل تبليغه بالإنذار، فان واقعة التماطل التي بني عليها الحكم المطعون فيه تبقى معدومة، لأجله يلتمسان إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبجلسة 25/1/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه جاء فيها أنه فيما يخص ثبوت

تماطل المستأنفين، فإن هذين الأخيرين يكترون محلا تجاريا بسومة كرائية محدد في مبلغ 3.500 درهم شهريا حسب عقد الكراء المدلى به في المرحلة الابتدائية وأن المدعى عليهم امتنعوا عن أداء الواجيبات الكرائية، الشيء الذي اضطر معه العارض إلى توجيه انذار للمدعى عليهم الا أن المدعى عليهم امتنعوا معن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتهم رغم مرور الأجل المحدد لهم في الإنذار، فوجد العارض نفسه مضطرا إلى تقديم طلبه إلى السيد رئيس المحكمة التجارية يلتمس من خلاله المصادقة على الانذار بالأداء والافراغ وهو الشيء الذي قضت به المحكمة التجارية الابتدائية عن صواب لكون المستأنفين لم يدلوا للمحكمة بما يفيد براءة ذمتهم من أداء الواجبات الكرائية داخل الأجل القانوني المحدد لهم في الإنذار المبلغ اليهم الشيء الذي جعلهم متماطلين في الأداء وكان ذلك سببا موجبا في فسخ العلاقة الكرائية بين جميع الأطراف. وفيما يخص صحة الإنذار وصحة احترام أجل الإفراغ، فإن العارض هو المالك الوحيد لهذا العقار وسبق له أن أبرم عقد الكراء مع المستأنفين وأمام أداء الواجبات الكرائية تقدم بطلب إلى السيد رئيس المحكمة التجارية قصد تبليغهم بإنذار الأداء والإفراغ واستصدر أمرا بالتبليغ باسمه وتم فتح تبليغ وتنفيذ باسمه وأن تمسك المستأنفين بأن العارض ليست له الصفة في التقاضي يبقى دفع مردود ويحتاج إلى ما يؤوله، علما أن العارض بلغ المستأنفين بالإنذار من أجل الأداء والافراغ وحدد لهم أجل خمسة عشر يوم الا أن المستأنفين رغم توصلهم بهذا الانذار ارتأوا معه عدم أداء الواجبات الكرائية داخل الأجل القانوني المحدد لهما في الإنذار.

وفيما يخص الاستئناف الفرعي، فقد سبق للمستأنفين أن جددوا مع العارض عقد كراء مصادق عليه من أجل الرفع من السومة الكرائية لتصبح 3.500 درهم شهريا منذ 24/04/2013 وأن الواجبات المتخلدة بذمة المدعى عليهم بإضافة 500 درهم شهريا إلى جانب السومة الكرائية المحددة في 3000 درهم جاءت محددة في مبلغ 28.500 درهم عكس ما قضت به المحكمة التجارية الابتدائية، لذا يلتمس الرفع من مبلغ أداء الواجبات الكرائية حيب السومة الكرائية الجديدة المحددة في عقد الكراء والتي هي 3.500 درهم شهريا،

لهذه الأسباب

تلتمس حول المذكرة الجوابية استبعاد دفوع المستأنفين لعدم جديتها. وحول الاستئناف الفرعي، الحكم بعد التصدي برفع مبلغ الواجبات الكرائية المحددة في عقد الكراء والمطالب بها في مبلغ 28.500 درهم.

وبجلسة 15/02/2023 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة جاء فيها انه طالما أن الإنذار مستند دعوى الإفراغ وجه باسمه، وبما أن صاحب الحق يمكنه التنازل عن حقه بإرادته المنفردة، فانه بصفته باعث الإنذار يلتمس الإشهاد عليه بتنازله عن الإنذار مع ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/03/2023 تخلف الأستاذ [سراج (د.)] ولم يدل بتعقيبه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 05/04/2023.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث تمسك الطاعنان بأوجه الاستئناف المبسوطة أعلاه.

وحيث بخصوص السبب المستمد من كون ديباجة الإنذار بالافراغ الموجه الى الطاعن وجه باسمه كمكري و اليه كمكتري ، فإن الامر لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي لا ينال من صحة الإنذار الذي توصل به الطاعنان و لم يدلي بما يثبت براءة ذمتهما من الواجبات الكرائية المطالب بها بموجبه مما يتعين معه رد دفوعاتهما بهذا الصدد .

حيث إنه بخصوص انعدام الصفة و خلو الملف من العقد المؤرخ في 01/06/2013 المؤسسة عليه دعوى الافراغ فإنه وخلافا لما أثاره الطاعنان بهذا الصدد فإن العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى إلتزام بكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 24/04/2013 ، و الذي يرتب التزامات في مواجهة طرفيه، و هو ما يستدعي رد الدفع المثار بهذا الخصوص .

وحيث تمسك المستأنفان ببطلان الإنذار بالإفراغ الموجه لهما من قبل المستأنف عليه على اعتبار انه تضمن فقط أجلا واحد للأداء وهو 15 يوما دون منحهما أجلا ثانيا للإفراغ.

وحيث ان محكمة النقض اعتبرت في القرار الصادر بتاريخ 2/12/2021 تحت عدد 649/2 في ملف عدد 2091/3/2/2019 ان الإنذار بالإفراغ الموجه في إطار قانون 16-49 المتعلق بكراء المحلات المعدة للصناعة أو التجارة أو الحرفة والمؤسس على عدم أداء واجبات الكراء يقتضي توجيه إنذار واحد ويكفي تضمينه اجل واحد وهو اجل الخمسة عشر يوما وجاء في تعليل القرار (... ومؤدى ذلك ان الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو 15 يوما وبانعدام هذا الأجل وعدم أدائه لهذه الوجيبةالكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الإفراغ يكون التماطل ثابتا في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكتراة.....) وعلى هذا الأساس فإن الدفع المثار يبقى عديم الأساس كسابقيه وينبغي رده.

وحيث إنه ترتيبا على ذلك يكون التماطل واقعا قانوناً وبالتالي منتجا لآثاره المتمثلة في الإخلال الجسيم بمقتضيات عقد الكراء ومن ثمة يكون الحكم المستانف قد صادف الصواب فيما انتهى اليه من اداء و افراغ و يتعين تاييده .

في الاستئناف الفرعي :

حيث تمسك الطاعن بكون المستأنفين سبق أن جددوا معه عقد كراء المصادق عليه من أجل الرفع من السومة الكرائية لتصبح 3.500 درهم شهريا منذ 24/04/2013 وأن الواجبات المتخلدة بذمتهم بإضافة 500 درهم شهريا إلى جانب السومة الكرائية المحددة في 3000 درهم جاءت محددة في مبلغ 28.500 درهم عكس ما قضت به المحكمة التجارية الابتدائية، لذا يلتمس الرفع من مبلغ أداء الواجبات الكرائية حسب السومة الكرائية الجديدة المحددة في عقد الكراء والتي هي 3.500 درهم شهريا

وحيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تعديل السومة الكرائية وذلك برفعها إلى 3500 درهم مما يتعين اعتبار السومة محددة في مبلغ 3000 درهم شهريا ، ويتعين لأجله رد الاستئناف الفرعي و تأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به من رفض الطلب بخصوصها .

وحيث إنه يتعين تحميل كل طرف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.