

Bail commercial : la sommation de payer visant l'éviction du preneur pour non-paiement n'est pas tenue de mentionner un double délai pour l'exécution et pour l'éviction (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63219	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3923
Date de décision 20230613	N° de dossier 2023/8206/1306	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validation de la sommation, Sommation de payer, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Bail commercial, Absence de double délai	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité du congé pour défaut de paiement au regard des dispositions de la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur après avoir validé le congé. L'appelant soutenait principalement que le congé était irrégulier, faute de distinguer un premier délai de mise en demeure de payer et un second délai pour l'éviction. La cour écarte ce moyen en rappelant que la jurisprudence de la Cour de cassation a unifié l'interprétation de la loi, en considérant qu'un seul et même congé est suffisant, le délai qu'il impartit valant à la fois mise en demeure de payer et préavis d'éviction en cas de non-paiement. Elle rejette également le moyen tiré du paiement des loyers, faute pour la société preneuse, tenue à une comptabilité régulière, de rapporter la moindre preuve de sa libération. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ب.ت. SARL بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 09/03/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 571 بتاريخ 19/01/2023 في الملف عدد 10573/8219/2022 و القاضي في منطوقه :

الشكل : قبول الطلب .

في الموضوع : بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 9540,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 2022/03/01 الى 2022/09/31 بسومة شهرية بمبلغ 1350 درهم والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المتوصل به من المدعى عليها بتاريخ 2022/09/22 والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل المكترى الكائن ب: [العنوان] الدار البيضاء شمول الحكم بالنفاد المعجل بخصوص اداء واجبات الكراء وبتحميل المدعى عليها الصائر و رفض الباقي .

حيث ان المستأنفة بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 2023-02-22 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 2023-03-09 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و حيث إن الطلب الإضافي قدم بدوره من ذي صفة و مصلحة ومؤداة عنه الرسوم القضائية فيكون تبعا لذلك مقبول شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة رقية (خ.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 07/12/2022 تعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء، بسومة كرائية شهرية قدرها 135000 درهم شهريا، وأن المدعى عليها تقاعست عن أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح مارس 2022 الى غاية 30 شتنبر 2022 ووجب عنها مبلغ 9.450,00 درهم، وأنها وجهت إنذارا بالأداء والإفراغ إلى المدعى عليها بواسطة المفوض القضائي السيد رضوان (ل.) بلغت به المدعى عليها بتاريخ 2022/09/22 ، وأن المدعى عليها لم تؤد لها واجبات الكراء المطالب بها بالإنذار وتكون بذلك في حالة مطل ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2022/09/22 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها شخصا ومتاعا من المحل التجاري مع الاستعانة بالقوة العمومية عند الاقتضاء وتحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير تحسب من تاريخ امتناعها عن التنفيذ والحكم بأدائها الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها عن المدة 2022/03/01 الى غاية 2022/09/30 ووجب عنها مبلغ 9.540,00 درهم و الحكم بتحميل المدعى عليها الصائر والحكم بالنفاد المعجل رغم كل طعن و الحكم بالإكراه البدني وتحديد مدته في الأقصى. وارفقت المقال بصورة من عقد شراء و صورة من عقد كراء و أصل إنذار مع محضر التبليغ.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنفة تثير انتباه المحكمة أن المستأنف عليها لم توجه دعوها

بحضور النيابة العامة مخالفة بذلك مقتضيات الفصول من 6 إلى 10 من ق م م وأن المستأنف عليها قامت بدعوى المصادقة على الانذار بالأداء و الإفراغ مما يستوجب عليها سلوك أجلين الأول لتحقيق المطل حسب مقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 والتي تنص على أن " لا يلزم المكري بأداء اي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية : إذا لم يؤدي المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشرة يوما من تاريخ توصله بالإنذار وأن الأجل الثاني متعلق بالإفراغ حسب ما تنص عليه مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 ينص على أن " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري انذار يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجل للإفراغ اعتبار من تاريخ التوصل " و يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبني على عدم أداء واجبات الكراء" وأن سلوك الأجلين المذكورين أعلاه يكون بواسطة انذار واحد أو إنذارين اثنين وأنه تواترت العديد من الاجتهادات القضائية بالمحاكم المملكة ، منها ألزمت بتوجيه انذارين اثنين ، ومنها من اكتفت بتوجيه انذار واحد يتضمن أجلين ، أجل لتحقيق المطل و أجل للإفراغ وجاء في أحد قرارات محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 2019/07/11 قرار عدد 1543 ملف عدد 2019/8206/1128 على أن " حيث أن المشرع بمقتضى هذا القانون أوجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية لأي سبب كان ، بما في ذلك الأسباب المبررة للإعفاء الكلي أو الجزئي من التعويض أن يوجه للمكثري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل الكل وفق ما هو مفصل بالمادة 26 من القانون المذكور و بالتالي فإنه بالرجوع إلى الإنذار المعتمد يتضح أن المكثري المستأنف عليها طالبت المكثري بأداء واجبات الكراء أعلاه ومنحته اجل 15 يوما من تاريخ التوصل به تحت طائلة اللجوء إلى المحكمة من أجل المطالبة بفسخ العقد مع الأداء و التعويض عن التماطل دون أن تعرب له عن رغبتها في وضع حد لعقد الكرائية الرابطة بينهما وتطالبه بالإفراغ من منحه أجل 15 يوما للإفراغ امتثالا للمقتضى القانوني المذكور أو في انذار اخر مدام ان الانذار المبلغ له يثبت فقط التماطل في أداء الكراء وفق مقتضيات المادة 8 من القانون المذكور حسبما انتهت اليه محكمة الدرجة الأولى على صواب مما يجعل الانذار المعتمد عليه غير مستوفي لمقتضيات المادة 26 المذكور و بالتالي غير مرتب لآثاره القانونية وطلب الافراغ تبعا لذلك في غير محله وماله عدم القبول ليس إلا " وجاء في حكم آخر صادر عن المحكمة التجارية بأكادير بتاريخ 2018/07/05 في الملف عدد 2018/8206/1307 على أن " حيث أن عدم أداء واجبات الكراء رغم التوصل بالإنذار ومرور أجل 15 يوما يجعل المكثريه ماطلة في الوفاء بالتزاماتها مما يوجب الحكم عليها بتعويض تقدره المحكمة بكل اعتدال في مبلغ 10.000,00 درهم " وأنه تبعا لتوجيه المستأنف عليها لإنذار ضمن به أجل الأداء فقط فإن الدعوى المصادقة عليه غير مقبولة شكلا للعلل أعلاه وأن المستأنف عليها تزعم على ان العارضة توقفت عن اداء واجبات الكرائية عن المدة 2022/03/01 إلى غاية 2022/09/30 ووجب فيها 9.450,00 درهم وأن هذا الادعاء مردود و لا يستند على أي أساس من الصحة ، بعله أن العارضة كانت تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وذلك بداية كل شهر ، إلا أنه نظرا لعلاقة الصداقة التي تجمع بين العارضة و أبناء السيدة رقية (خ.) فإنه كان يستغني عن أخذ تواصل أداء الوجيبة الكرائية نظرا للثقة التي تجمعهم خصوصا أنهم بديار المهجر وأن سوء نية المستأنف عليها تكمن بإخلالها بمقتضيات الفصل 5 من ق م م لعلمها التام بتوصلها بواجبات الكرائية ونكرانها ، ملتزمة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بالافراغ ، وبعد التصدي الحكم من جديد ببطان الانذار لخرقه لمقتضيات الشكلية ، والحكم برفض طلب المستأنف عليها لعدم جديته ولوقوع الأداء والحكم بإجراء بحث بين الطرفين للوقوف الى حقيقة النزاع والحكم بتحصيل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: غلاف التبليغ و نسخة تبليغية من الحكم المستأنف .

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب مع مقال اضافي بواسطة نائبها بجلسة 11/04/2023 التي جاء فيها في المذكرة الجوابية فإن المستأنفة تؤاخذ على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب فيما قضى به، بعله أنها كانت تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وأن ما أثارته المستأنفة في مقالها الاستئنافي غير جدير بالاعتبار وغير مبني على أي أساس قانوني أو واقعي سليم، ذلك أنها لم تؤدي الواجبات الكرائية منذ 2022/03/01 الى غاية يومه، رغم توصلها بالإنذار الذي بلغت به بتاريخ 2022/09/22 وبالتالي فإن التماطل ثابت في حقها، هاته الواقعة التي تبرر إنهاء العلاقة الكرائية وأنه من الالتزامات الملقاة على عاتق المكثري أداء الواجبات الكرائية التي حل أجلها مقابل الانتفاع بالعين المكراة وذلك عملا بمقتضيات الفصلين 663 و 664 من قانون الالتزامات والعقود وعليه فإنه ولغاياته لم تثبت براءة ذمتها من الواجبات المستحقة للعارضة بمقتضى العقد الرابط بينهم، يكون معه التماطل ثابت في حقها يستوجب الإفراغ دون الحاجة إلى أي إجراء آخر وعليه فان العارضة تلتمس رد دفعات المستأنفة لعدم جديتها وعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم والقول بتأييد الحكم

الابتدائي وفي المقال الإضافي صدر الحكم موضوع النازلة قضى بأداء المستأنفة للعارضة مبلغ 9.540,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 2022/03/01 الى غاية 2022/09/31 وأن المستأنفة لا زالت تشغل المحل وتستفيد منه وحيث أن العارضة تبقى محقة في طلب الواجبات عن المدة من 2022/10/01 الى غاية 2023/04/30 وجب عنها مبلغ 9.450,00 درهم ، ملتزمة في المذكرة الجوابية إسناد النظر شكلا وموضوعا رد جميع دفعوات المستأنفة لعدم جديتها و القول بتأييد الحكم الابتدائي وتحميلها الصائر وفي المقال الإضافي قبول المقال الإضافي شكلا وموضوعا الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدة العارضة الواجبات المتخلدة بذمتها والمحددة في مبلغ 9.540,00 درهم عن المدة الممتدة من 2022/10/01 الى غاية 2023/04/30 مع النفاذ المعجل والصائر.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 23/5/2023 تخلف عنها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 13/6/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من أن عدم توجيه الدعوى بحضور النيابة العامة يخالف مقتضيات الفصول 6 الى 10 من قانون المسطرة المدنية، فانه في نازلة الحال لا تنطبق عليها الفصول المتمسك بها حتى توجه الدعوى بحضور النيابة العامة مما يكون معه هذا السبب المتمسك به غير ذي أساس قانوني و يتعين رده .

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق بضرورة تضمين الإنذار لأجلين احدهما يتعلق باجل لتحقيق المطل و الثاني يتعلق باجل للإفراغ ، فان محكمة النقض قد حسمت الجدل الذي كان مثارا بخصوص تضمين الإنذار الاجلين او توجيه إنذارين و اعتبرت ان الامر يقتضي توجيه انذار واحد و تضمينه اجلا واحدا يبقى هو نفسه اجلا للأداء و للإفراغ في حالة عدم الاستجابة لطلب الأداء فيكون ما تمسكت به المستأنفة مردودا عليها .

وحيث ان ما تمسكت به المستأنفة من كونها كانت تؤدي واجبات الكراء بدون أن تتسلم توصيل نظرا للثقة التي تجمعها مع المستأنف عليها، فانه يبقى سبب غير ذي أساس قانوني لعدم اثبات أداء المبالغ الكرائية المطالب بها بمقبول قانونا سيما و انها ملزمة بها مقابل انتفاعها بالعين المكتراة هذا ناهيك على انها شركة تجارية شكلا يفترض فيها انها تمسك محاسبة منتظمة .

و حيث انه لئن كان التقاضي يلزم فيه حسن النية فان المستأنفة لم تثبت خلافه في جانب المستأنف عليها ، مما يكون معه الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به و يتعين تأييده ورد الإستئناف المثار بشأنه مع ابقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي:

حيث التمسست المستأنف عليها أداء واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2022 الى غاية ابريل 2023 مع النفاذ المعجل و الصائر.

وحيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م و لأن الملف خال مما يفيد أداء الكراء موضوعه من طرف المستأنف باعتباره ملزما بذلك عملا بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع فإنه يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية المتعلقة بواجبات الكراء المطلوبة و المحددة في مبلغ 9.450,00 درهم على أساس سومة شهرية قدرها 1.350,00 درهم .

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و حضوريا

في الشكل :قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعته .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة للمستأنف عليها مبلغ 9.450,00 درهم كواجبات كراء عن المدة من اكتوبر من سنة 2022 الى غاية ابريل من سنة 2023 ، و بتحميلها الصائر.