

Bail commercial : la sommation visant l'éviction pour défaut de paiement des loyers doit, sous peine d'irrecevabilité de l'action, mentionner le délai de 15 jours accordé au preneur pour libérer les lieux (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68591	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1054
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/721	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Vice de procédure, Sommatation visant l'éviction, Réformation partielle du jugement, Non-paiement des loyers, Irrecevabilité, Délai de 15 jours, Congé, Bail commercial, Action prématurée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité du congé délivré au locataire. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son expulsion.

Devant la cour, le preneur soulevait l'irrégularité du congé, notamment pour erreur sur l'adresse du local. La cour écarte ce moyen mais retient, en application de l'article 26 de la loi 49-16, que le congé est vicié en la forme.

Elle constate en effet que l'injonction de payer ne mentionnait pas le délai de quinze jours imparti au preneur pour s'exécuter et que l'action en validation a été introduite prématurément avant l'expiration de ce délai légal. Par conséquent, la cour infirme le jugement en ce qu'il a prononcé l'expulsion et, statuant à nouveau, déclare la demande d'expulsion irrecevable, tout en confirmant la condamnation au paiement des arriérés locatifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ت. ف.) بواسطة دفاعها بتاريخ 17/01/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/11/2019 تحت عدد 11274 ملف عدد 26/11/2019 و القاضي :

في الشكل: بقبول الطلب .

في الموضوع: - بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 165.000,00 درهم (مائة وخمسة وستون ألف درهم) عن واجبات الكراء بخصوص المدة المتراوحة من فاتح شهر ماي 2019 الى متم شهر شتنبر 2019 مع تعويض عن التماطل قدره 2000 درهم .

- بالمصادقة على الانذار بالأداء و الافراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 13/09/2019 وبإفراغها من المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء شارع [العنوان] هي و من يقوم مقامها أو إذنها و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و بتحميل المدعى عليها الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 3/1/2020 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدمت باستئنافها بتاريخ 17/1/2020 أي داخل الأجل القانوني فيكون المقال ألاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد منير (ع.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن العارض يملك العقار الكائن بالدار البيضاء شارع [العنوان] وان المدعى عليها تكتري منه العقار المتكون من طابق سفلي وطابق تحت ارضي مساحته 148 م موضوع الرسم العقاري عدد: 102634/01 بمقتضى عقد كراء تجاري حسب مشاهرة قدرها 33.000,00 درهم و أن المدعى عليها تقاعست عن أداء واجب الكراء منذ فاتح شهر ماي 2019 والى متم شهر شتنبر 2019 مما تخلذ بذمتها مبلغ: 165.000,00 درهم و أن العارض قام بتبليغ المدعى عليها بواسطة إنذار شبه قضائي عن طريق المفوض القضائي السيد محمد (ح.) وذلك بتاريخ 13/09/2019 توصلت به بواسطة المستخدمة المسماة ليلي (م.)، إلا أنها لم تستجب لمضمون الإنذار رغم مرور اجل 15 يوما لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليها شركة (ت. ف.) في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة العارض واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح شهر ماي 2019 والى متم شهر شتنبر 2019 مبلغ: 165.000,00 درهم و المصادقة على الإنذار بالأداء وإفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها او بإذنها من المحل الكائن بالدار البيضاء شارع [العنوان] وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500درهما عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الحكم لفائدة العارض بتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص الأداء والتعويض و تحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على رسالة الوثائق للمدعية المدلى بها بواسطة نائبيها و التي اشتملت على نسخة طبق الأصل من عقد كراء- شهادة ملكية- طلب توجيه إنذار مع محضر تبليغ- نموذج "ج" .

وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة نائبها جاء فيه أن الإنذار المبلغ للعارضه قد جاء بطريقة مباشرة ، أي أنه لم يستصدر بشأنه أمر عن طريق رئيس المحكمة مما يجعله باطلا على اعتبار أن المادة 34 من قانون 16-49 تنص على طرق تبليغ الانذارات ولم تنص على التبليغ المباشر وبالتالي فإن الإنذار المذكور يبقى باطلا ويتعين الحكم برفض طلب الإفراغ ، وانه والحالة هذه فان مطالبة المدعي بإفراغ العارض يبقى عديم الاساس القانوني السليم ، والتمس الحكم ببطلان الإنذار المبلغ للعارضه بتاريخ 13/09/2019 مع ترتيب كافة الاجراءات القانونية و تحميل المدعي الصائر.

و بناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه جاء فيه أن الثابت من خلال أوراق الملف بان الطرف المدعى عليه بلغ بصفة شخصية بإنذار للأداء والإفراغ من طرف السيد المفوض القضائي محمد (ح.) توصل به بتاريخ 13 شتنبر 2019 وقد نصت المادة 34 من القانون رقم 16/49 على انه يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون ، بواسطة المفوض القضائي او طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية لأجله يبقى الدفع المقدم من الطرف المدعى عليه غير مؤسس قانونا ويتعين التصريح برده و التمس التصريح والحكم برد دفعات الطرف المدعى عليه مع الحكم لفائدة العارض بما تضمنه مقاله الافتتاحي من مطالب مختلفة.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (ت. ف.) وجاء في أسباب استئنافها إن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به من أداء وإفراغ العارضة من المحل المكترى موضوع الدعوى الحالية و إن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، إذ إنها تود توضيح لبس وقعت فيه محكمة الدرجة الأولى بفعل ما ضمنه المستأنف ضده في مقاله الافتتاحي و أنها تؤكد على أن المستأنف ضده تقاضي بسوء نية منه وذلك من خلال عنوان المحل المحكوم بإفراغه، إذ إن العنوان الذي ضمنه المستأنف ضده في الإنذار وكذا المقال الافتتاحي يتعلق بالمحل الكائن بشارع [العنوان]، إلا أن الحقيقة على خلاف ذلك، إذ إن العنوان الصحيح للمحل هو الدار البيضاء زنقة [العنوان]، وهو ما يؤكد بطلان الإنذار المؤسس للدعوى كونه يتعلق بعنوان آخر كما أنها تؤكد أيضا على أن العنوان المذكور يتعلق برقمين لمحلين دمجا في محل واحد والمستأنف ضده سبق له وان استصدر الحكم عدد 11968 بتاريخ 10/11/2019 عن نفس المحكمة قضى وفق طلبه، وأنه باطلاع المحكمة على الحكم المذكور سيتبين بأنه يشمل رقم 174 موضوع دعوى المستأنف ضده الحالية و إنه وكما هو معلوم فإنه لا يمكن للمستأنف ضده أن يتقدم بدعويين مختلفتين بخصوص نفس المحل ويستصدر حكمن ضد العارضة، وهو ما يندرج ضمن الإثراء بلا سبب و إن ما يؤكد ذلك هو العنوان نفسه إذ إن المستأنف ضده عمد إلى إخفاء العنوان الحقيقي الشامل للرقمين معا قصد إيهام محكمة الدرجة الأولى، معتمدا في ذلك على حذفه للرقم 87 من عقد الكراء المدلى به، وهو ما جعل محكمة الدرجة الأولى تجانب الصواب في حكما الذي يتعين إلغائه وبعد التصدي القول بعدم قبول دعوى المستأنف ضده لبطلان الإنذار والحكم برفض طلبه لكونه سبق له وأن استصدر حكما بنفس المحل ، و إن الإنذار المبلغ للعارضه والذي اعتمده محكمة الدرجة الأولى في حكمها المجانب للصواب قد جاء بطريقة مباشرة ، أي أنه لم يستصدر بشأنه أمر عن طريق رئيس المحكمة مما يجعله باطلا على اعتبار أن المادة 34 من قانون 16.49 تنص على طرق تبليغ الإنذارات ولم تنص على التبليغ المباشر وبالتالي فإن الإنذار المذكور يبقى باطلا وهو ما كان يستوجب على محكمة الدرجة الأولى القول برفض طلب المستأنف ضده، ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول دعوى المستأنف ضده لبطلان الإنذار و برفض طلبه مع تحميل المستأنف ضده الصائر .

أرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ و صورة نسخة من الحكم عدد 11968 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/02/2020 جاء فيها ان الطرف المستأنف لم بين استئنافه على وسائل مؤثرة ومقنعة ولم يثبت استجابته لمضمون الإنذار المبلغ إليه وذلك بأداء ما تخلذ بذمته من واجبات كرائية و أن الإنذار المبلغ للطرف المستأنف مسبب بعدم أداء الوجيبة الكرائية وهو سبب خطير يستوجب الإفراغ ، كما يبقى الحكم المطعون فيه بالاستئناف مصادقا للصواب في جميع ما قضى به، مما يتعين معه التصريح بتأييده ورد الاستئناف المقدم ، مما يبقى الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف جاء معللا تعليلا كافيا وسليما، ومؤسسا قانونا ملتصقا معه التصريح بتأييده الحكم الابتدائي مع تحميل الطرف المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 4/3/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المبسوط اعلاه .

و حيث دفعت الطاعنة بكون عنوانها الصحيح يوجد بزئقة [العنوان] و ليس العنوان الوارد بالإنداز و مقال الدعوى .

و حيث ان البين باطلاع المحكمة على وثائق الملف و خاصة عقد الكراء المؤرخ في 29 ماي 2012 المبرم بين طرفي الدعوى انه تضمن بان عنوان المحل يوجد بالدار البيضاء شارع [العنوان] و هو نفسه العنوان الوارد بالإنداز المبلغ إليها بتاريخ 13/9/2019 و كذا مقال المصادقة عليه خلافا لما تمسكت به الطاعنة عن غير صواب كما تبين لهذه المحكمة من جهة اخرى ان الانذار الموجه للطاعنة لم يتضمن أجلا للإفراغ و لم يتم احترام هذا الأجل عند تقديم دعوى المصادقة عليه بتاريخ 9/10/2019 مما يخالف مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 التي توجب على المكري ان يمنح اجلا للمكثري للإفراغ محدد في 15 يوما من تاريخ التوصل متى كان الطلب مبنيا على عدم اداء الكراء و بالتالي و بالنظر لتاريخ تبليغ الانذار في 13/9/2019 و تاريخ تقديم دعوى المصادقة عليه في 09/10/2019 تكون هذه الدعوى سابقة لاوانها لتقديمها قبل انصرام اجل 15 يوما للإفراغ مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على إنذار و الافراغ و الحكم مكن جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك و تأييده في الباقي .

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الانذار بالافراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك و التأييد في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .