

**Bail commercial : la validité du
congé pour non-paiement est
subordonnée à l'indication
précise de la période concernée
par l'impayé (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59505	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6101
Date de décision 20241210	N° de dossier 2024/8219/4675	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Nullité du congé, Mise en demeure, Mention de la période des loyers impayés, Loi 49-16, Formalisme du congé, Congé pour non-paiement, Confirmation, Bail commercial	
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 visant l'éviction pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction formée par le bailleur. L'appel portait sur la régularité formelle du congé, le bailleur soutenant que le défaut de paiement était déjà constaté par un précédent jugement et un procès-verbal de carence, tandis que le preneur invoquait la violation de l'article 26 de la loi n° 49-16. La cour retient que le congé est nul dès lors qu'il ne précise pas avec exactitude la période concernée par les arriérés de loyers et les augmentations réclamées, ce qui le rend ambigu et empêche le contrôle judiciaire du manquement invoqué. Elle rappelle également, au visa de l'article 255 du dahir formant code des obligations et des contrats, que le loyer étant quérable, le preneur n'est constitué en demeure que par une interpellation claire et non par la seule existence d'un jugement antérieur non exécuté. Le jugement ayant rejeté la demande d'éviction est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 02/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1954 الصادر بتاريخ 21/02/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 10865/8219/2023 والقاضي في منطوقه: في الشكل : بقبول الدعوى . في الموضوع : برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/10/2023 والذي عرض فيه انه يملك على الشياح العقار الكائن بقرية الجماعة بلوك 5 رقم 190-191-192 الدار البيضاء و ان المدعى عليه يكتري منه محلا تجاريا رقم 190 بسومة كرائية قدرها 150 درهم عن كل شهر و انه بتاريخ 10/12/2012 اجرى مخرجة مع باقي الملاك بكونه هو المالك للمحل التجاري موضوع النزاع , و انه منذ تاريخ 22/11/2021 توقف عن اداء مبالغ الكراء و الزيادة دون ادنى مبرر و امتنع عن التنفيذ و انه استنفذ معه جميع الطرف الحبية لاستخلاص مبلغ الكراء و الزيادة لكن دون جدوى بما في ذلك الانذار الموجه اليه , لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بالافراغ من المحل التجاري الكائن ببلوك 5 رقم 190 قرية الجماعة الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الاكراه البدني في الاقصى و تحميل المدعى عليه الصائر . و عزز المقال بشهادة ملكية، حكم مدني رقم 301 ، محضر امتناع، مخرجة، رسم كراء، انذار، امر , و شهادة تسليم.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مرفقة بوثائق بجلسة 24/01/2024 جاء فيها انه بالرجوع الى الملف الحالي يتبين ان الطرف المدعي لم يضمن انذاره السبب الذي يود من اجله المطالبة بالافراغ و لم يحدد المبالغ المطالب بها كما ان الانذار يتحدث عن عدم الاداء دون ذكر المبالغ المطالب بها واكتفى المدعي بذكر التماطل في اداء الواجبات الكرائية و المبلغ المحكوم بخصوص الرفع من السومة هذا بالإضافة الى كون المدعي لم يضمن للانذار اجل 15 المنصوص عليه في المادة 26 من قانون 16-49 , و دون تحديد المبالغ المطالب بها و لا المدة المتعلقة بها و ان الغاية من افراغه هي المضاربة العقارية لكون المدعي يمتنع عن تسلم الواجبات الكرائية فقام بايداعها بصندوق المحكمة بعد العرض العيني و انه يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام، ملتصقا عدم قبول الطلب شكلا و في الموضوع برد الدفع المثارة من قبل المدعين و الحكم برفض الطلب . و ارفق المذكرة بوصول رقم 20612123007932 ، وصل، امر بناء على طلب ، محضر عرض عيني ، طلب اجراء عرض عيني ، وصل رقم 20612124000977 ، و طلب رام الى ايداع مباشر.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 14/02/2024 جاء فيها انه لم يطالب بالاداء والافراغ و انما طالب بالافراغ فقط لكون دعوى الاداء سبق البث فيها و ان المدعى عليه يضع الواجبات الكرائية بعد توجيه الانذار له و تمت المصادقة على الانذار و تم تنفيذ الحكم و امتنع عن الاداء فاضطر بعدها الى انذاره بالافراغ، ملتصقا الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

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 الحكم الابتدائي لم يكن مصادفا للصواب فيما قضى به وجاء مجحفا في حق العارض ذلك أن المحكمة قضت برفض الطلب وعللت حكمها بكون الإنذار مخالف للشروط الشكلية المتطلبية قانونا والحقيقة أن العارض قدم إنذاره وفق الشروط الشكلية المتطلبية قانونا وأن إنذاره لم يكن من أجل الأداء لكون التماطل في الأداء ثابت بمحضر امتناع وبناء على حكم بالزيادة في مبالغ الكراء وأن العارض تقدم بإنذاره من أجل الإفراغ وضمنه جميع الشروط القانونية وضمنه السومة الكرائية وسبب الإفراغ الذي هو التماطل وأن دفع دفاع المستأنف عليه بكون الإنذار لم يقدم وفق الشروط القانونية كان لطمس الحقائق بكون المستأنف عليه امتنع عن أداء واجبات الزيادة في الكراء رغم صدور حكم في حقه وأن المستأنف عليه لم يؤد واجبات الكراء إلا بعد امتناعه عن تنفيذ الحكم وثبوت تماطله ورفع الدعوى الحالية من طرف العارض وأن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار الحكم القاضي بالزيادة في واجبات الكراء ومحضر الامتناع عن تنفيذه كما أنها لم تأخذ بعين الاعتبار كون الإنذار وجه من أجل الإفراغ بناء على الامتناع عن تنفيذ الحكم بالزيادة وأن المستأنف عليه يحاول الإثراء على حساب العارض بدون سبب مشروع ويمتنع عن أداء واجبات الزيادة في الكراء ويستغل محل العارض ويحرمه من واجباته التي هي من حقه لذلك يلتمس العارض تعديل الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم على المستأنف عليه بالإفراغ من المحل التجاري الكائن ببلوك 5 رقم 190 قرية الجماعة الدار البيضاء، هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الاقصى وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/11/2024 جاء فيها أن الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب و معللا تعليلا دقيقا على اعتبار ان الدعوى الابتدائية جاءت مخالفة لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-19 و انه بالرجوع الى الملف يتضح ان الطرف المستأنف لم يضمن إنذاره السبب الذي يود من اجله المطالبة بالفراغ و لم يحدد المبالغ المطالب بها علما ان المشرع المغربي الزمه بذلك حيث انه بالرجوع الى الانذار المرفق بالمقال الابتدائي يتضح انه يتحدث عن عدم الأداء دون ذكر المبالغ المطالب بها فقد اكتفى المستأنف بذكر التماطل في اداء الواجبات الكرائية و المبلغ المحكوم بخصوص الرفع من السومة هذا بالاضافة الى كون المدعي لم يضمن للإنذار المدة المطالب بها المنصوص عليه في المادة 26 من قانون 16-49 حيث اكتفى بذكر نص الفصل دون تحديد الاجل و تاريخ احتسابه و تاريخ نهايته حيث اعتمد على محضر التنفيذ الذي لا يعد انذارا قضائيا بل كان عليه توجيه انذار صحيح تتم فيه الاشارة الى اجل لاداء المبالغ المطالب بها علما ان هاته الاخيرة هي الاخرى غير محددة كما ان المدعي لم يضمن مقاله السبب المراد الاعتماد عليه للمطالبة بالفراغ العارض حيث اكتفى بادعاء واقعة التماطل دون ان يكلف نفسه عناء تحديد المبالغ المطالب بها و لا المدة المتعلقة بها ونظرا لكل الخروقات الشكلية المشار اليها سابقا كان حكم المحكمة الابتدائية مصادفا للصواب و معللا تعليلا كافيا وان جميع الدفوع المثارة من قبل المستأنف لا تركز على أي اساس قانوني او واقعي وتظهر رغبة المدعي في افراغ العارض من المحل التجاري بغية المضاربة العقارية ليس الا على اعتبار ان المستأنف عليه يؤدي الواجبات الكرائية المتعلقة بالمحل بشكل منتظم خاصة و ان المالك يمتنع عن تسلمها الشيء الذي يجعله يلجأ الى المحكمة لاداء المبالغ بصندوق الامانات تفاديا لوقوعه في مشكل التماطل و هو الامر الثابت من خلال اصول الوصولات المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية وان واقعة التماطل غير ثابتة ايضا بدليل ان العارضة و نظرا لحسن نيته تجاه المكري فقد قامت بسلوك مسطرة الابداع المباشر بصندوق الامانات بالمحكمة الابتدائية عن المدة اللاحقة للمدة المطالب بها ابتدائيا كما انها و لاداء حسن نيته و رغبتها في القيام بالتزاماته كمكثري بادر الى سلوك مسطرة العرض العيني و الابداع للمبالغ اللاحقة و المتعلقة بالواجبات عن المدة من فاتح يناير 2024 الى متم اكتوبر 2024 وان المحكمة الابتدائية كان حكمها معللا على اعتبار ان الانذار المؤسس عليه طلب الافراغ جاء خاليا من المدة المطلوبة كما انه لم يحدد المبالغ التي على المستأنف عليها أداؤها مما يجعل الانذار مختلا و بالتالي طلب الافراغ غير مؤسس و غير جدي الشيء الذي يتعين معه رد الدفوع المثارة من قبل المستأنف لذلك يلتمس العارض تأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به . وارفقت المذكرة بنسخة من طلب اجراء عرض عيني وايصال الرسم القضائي

وبناء على مذكرة اضافية مدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/11/2024 جاء فيها انه يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وانه لحسن نيته يؤدي الواجبات الكرائية دون المطالبة بها بدليل انه سلك مسطرة العرض العبي عن المدة اللاحقة من فاتح يناير 2024 إلى متم أكتوبر 2024 والتي وجب فيها مبلغ 1500 درهم وتبعاً لذلك يدلي بالأمر عدد 25042/1109/2024 ويلتمس تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. وارفقت المذكرة بصورة طبق الأصل من امر

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/11/2024 الفي بالملف مذكرة جوابية ومذكرة إضافية لدفاع المستأنف عليه وتخلف دفاع المستأنف رغم الاشعار فتقرر اعتباره جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بكون الحكم جاء غير مصادف للصواب فيما قضى به ذلك ان التماطل في الأداء ثابت بمقتضى محضر امتناع عن أداء واجبات الزيادة في الكراء رغم صدور حكم في حقه وان الإنذار موضوع الدعوى تضمن السومة الكرائية وسبب الافراغ الذي هو التماطل لكن وحيث إن الثابت من خلال وثائق الملف وخاصة صورة رسم كراء وتنازل عن حق تجاري تحت عدد 205 كناش 62 بتاريخ 22/10/2012 أن المحل موضوع النزاع خصص لدكان أي للاستعمال التجاري وبالتالي فهو يخضع لمقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.99 بتاريخ 18/7/2016 وانه بمقتضى المادة السادسة من القانون المذكور فإنه لا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 منه والتي ورد فيها أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترتي إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل بالانذار، وان الإنذار موضوع الدعوى، الذي وجهه المستأنف إلى المستأنف عليه وتسلمه هذا الأخير بتاريخ 7/8/2023 (بواسطة ابنه محمد (س.) حسب شهادة التسليم) ، يفتقر إلى الدقة في تحديد الفترة الزمنية التي يدين فيها المستأنف عليه بمبالغ الكراء والزيادة، هذا النقص يجعل الإنذار غامضا وغير كاف لإبلاغ المستأنف عليها بطبيعة التزاماتها بشكل واضح وبالتالي، يصعب على المحكمة التحقق من صحة ادعاء المستأنف وتحديد المدة الفعلية للتأخير التي تبرر الاستجابة لطلب الإفراغ.

وحيث انه علاوة على ذلك فان عقد الكراء موضوع الدعوى لم يحدد اجلا معيناً لأداء الوجيبة الكرائية وبالتالي فان المستأنف عليه (المكترتي في نازلة الحال) لا يعتبر في حالة تماطل الا بعد ان يوجه اليه او الى نائبه القانوني إنذارا صريحا بوفاء الدين (واجب الكراء) وفقا للفصل 255 من ق ل ع وتماشيا مع قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 8/9/04 تحت عدد 2482 في الملف المدني عدد 2237/03 منشور بمجلة المناظرة عدد 11 ص 117 وما يليها والذي جاء فيه " الكراء مطلوب لا محمول، التماطل لا يتحقق وفقا لاحكام الفصل 255 من ق ل ع الا بعد توجيه انذار للمكترتي من اجل الأداء وعدم إقدامه على ذلك داخل اجل معقول اما كون صدور احكام بالاداء ولم يتم تنفيذها فهذا لا يعتبر من الأسباب المرتبة للتماطل والإفراغ...".

و حيث انه تبعا للاسناد المشار إليها أعلاه يكون الحكم قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.