

Bail commercial : la validité du congé pour non-paiement ne requiert pas l'envoi de deux mises en demeure distinctes pour le paiement et l'éviction (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67904	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5535
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/2420	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validation du congé, Résiliation du bail, Notification par huissier de justice, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Expulsion, Délai de paiement, Délai d'éviction, Clerc d'huissier, Bail commercial	
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, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant l'injonction et en ordonnant l'expulsion.

Le preneur appelant contestait la validité de l'acte, soulevant d'une part l'obligation pour le bailleur de délivrer deux commandements distincts, l'un de payer et l'autre d'évacuer, et d'autre part la nullité de la notification effectuée par un clerc de commissaire de justice. La cour écarte le premier moyen en retenant que la loi 49-16 n'impose pas la délivrance de deux actes séparés mais seulement le respect des délais successifs de paiement et d'éviction.

Elle rejette également le second moyen en jugeant que la délégation de l'acte matériel de notification par un commissaire de justice à son clerc assermenté est autorisée par la loi organisant la profession et ne vicie pas la procédure. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, confirmant pour le surplus le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ل. د. ب.) بواسطة دفاعها بتاريخ 21/04/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1329 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/02/2021 في الملف رقم 517/8219/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليها في شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعين مبلغ 400.000,00 درهم (أربعمائة ألف درهم) من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2020 إلى غاية 30/11/2020 مع النفاذ المعجل، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 05/11/2020 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وبتمثيلها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أنس (أ. ن.) والسيدة مونة (ي.) تقدمتا بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/01/2021 عرضا فيه بواسطة نائبتهما أنه بمقتضى عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 18 شتنبر 2017 أكرى للمدعى عليها المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 50.000,00 درهم التي يشترط العقد أداءها في الأول من كل شهر، وأن المدعى عليها تخلد بذمتها ما مجموعه 400.000,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الأشهر الممتدة من أبريل 2020 إلى غاية نونبر 2020، وأنهما لذلك وجها لها إنذارا بلغت به بتاريخ 5/11/2020 وذلك لمطالبتهما بأداء المبلغ المذكور داخل أجل أقصاه 15 يوما، وأن المدعى عليها لم تبادر إلى الأداء داخل الأجل المحدد لها، وأنه بموجب نفس الإنذار تم إنذارها لإفراغ المحل في حالة عدم الأداء داخل أجل وتم منحها أجلا ثانيا محدد في 15 يوما، لأجل ذلك التمس المدعيان الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 05/11/2020 وبأدائها لفائدتهما مبلغ 400.000,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن المدة من أبريل 2020 إلى غاية نونبر 2020، والحكم بإفراغها من المحل المكروى لها الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وبتمثيلها الصائر

بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها أن الحكم الابتدائي موضوع الطعن جانب الصواب ذلك أنه كلما كان عقد الكراء يتضمن الشرط الفاسخ فإن الاجل الممنوح للمكثري يكون أجلا واحدا وهو 15 يوما للأداء ويعفى المالك من اعادة انذار ثاني في اطار المادة 26 كون المشرع منحه حق اللجوء لقاضي المستعجلات شريطة ان تكون الوجيبة

الكرائية المستحقة أكثر من ثلاثة اشهر بدون توجيه انذار ثاني ومنح المكثري أجلا للإفراغ لكون الامر لا يتعلق بالإفراغ وانما بمجرد معاينة الشرط الفاسخ وهنا يكون المشرع قد مزج بين الفصلين 8 و 33 من حيث الاشارة الى ضرورة توجيه انذار بالأداء وليس بالإفراغ وان تكون ذمة المكثري مملوءة بواجبات كراء مدة ثلاثة أشهر على الأقل وبمفهوم المخالفة وكلما كان عقد الكراء لا يتضمن الشرط الفاسخ ومتى تعلق الأمر بعدم الأداء وعند رغبة المكثري طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ فإن المالك يكون بالتالي ملزما بسلوك مقتضيات

المادتين 8 و 26 إذ أن المادة 8 تشير الى ضرورة تحديد أجل 15 يوما للإنذار بالأداء في حين أن المادة 26 تستوجب منح أجل خمسة عشر يوما للإفراغ وترتبطا على ذلك فإن الإنذار حدد أجلا واحدا للأداء يكون في غير محله وتعتبر دعوى المصادقة سابقة لأوانها بعد توجيه إنذار الأداء طبقا للمادة 8 إنذار ثاني يحدد أجلا للإفراغ طبقا للمادة 23 مما يتعين معه التصريح برفض الطلب وان المحكمة الابتدائية التي خالفت ذلك يكون حكمها مخالف للقانون ويتعين التصريح بإلغائه وترتبطا على ذلك سيتبين بكون المكري خالف مقتضيات المادتين 87 و 26 من القانون 16-49 ومن جهة ثانية أن العارضة سبق لها ان اثارَت أمام المحكمة الابتدائية دفع يتعلق بكون الانذار بالأداء باطل لتبليغه بواسطة كاتب مفوض قضائي وأن رد المحكمة على دفع العارضة يشير الى ضرورة اجراء التبليغ بواسطة مفوض قضائي وليس كاتبه وان القرار الذي اشارت اليه ضمن تعليلها يخالف ما عللت به قضائها ويساير الدفع الذي اثارته العارض وأن ما اشارت اليه من قانون رقم 81-03 فإنه نص خاص يتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين بحيث انه يتم تطبيقه متى لم يتعارض مع نص آخر خاص ينظم مجالا معيناً ويفرض خلاف ذلك وبالفعل فبالرجوع لمقتضيات المادة 34 من القانون رقم 16-49 باعتباره النص الخاص المتعلقة بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي وهكذا يتبين ان المشرع من خلال المادة 34 اشترط ان يتم التبليغ بواسطة مفوض قضائي ولم يشر الى كاتبه ولا الى مجرد التأشير على الانذار من طرف هذا الاخير ليظل ما ذهب اليه الحكم الابتدائي في غير محله وان الاولى تطبيق النص الخاص وهو المادة 34 اعلاه لذلك تلتزم الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وإفراغ وبعد التصدي الحكم اساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه وتحميل رافعه الصائر.

وعزز المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما باسطة نائبتهما بجلسة 22/09/2021 والتي جاء فيها أن المشرع لم ينص على وجوب توجيه انذارين للمكري الاول بالأداء والثاني بالإفراغ و وإنما نص على ضرورة بيان السبب المؤسس عليه الانذار بالإفراغ الذي هو عدم الأداء وان يتحقق المطل في حقه بعد انقضاء الأجل المحدد في 15 يوما الممنوح له قصد الأداء وإبراء ذمته الشيء الذي يصبح معه مخلا بشروط العقد وبالتزاماته كمكثري وبالتالي يستوجب إفراغه لكون العقد مفسوخا ويتعين لذلك المصادقة على الإنذار بالإفراغ وأنه على الرغم من ذلك فإن العارضة منحت المستأنفة أجلين الأول للأداء والثاني للإفراغ بعد تحقق السبب الموجب له ذلك أنها اندرتها بضرورة الأداء خلال الأجل الأول واندرتها بالإفراغ خلال الأجل الثاني وأن المطل ثابت في حق المكثرية عدة مرات حيث انها لا تؤدي ما بذمتها الا بعد توجيه العارضة انذارات متتالية بالأداء لفائدتها الشيء الذي أصبح يثقل كاهل العارضين ويشكل عبئا عليهما مما يكونان محقان في طلب المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وانهاء العلاقة الكرائية وفسخها لإخلال المكثرية بالتزاماتها وتحقق المطل في حقه وحول المقال الإضافي أن الوجيبة الكرائية تستحق في الأول من كل شهر مما يكون معه العارضين محقان في طلب أداء الواجبات الكرائية المستحقة عن المدة الموالية الممتدة من فاتح دجنبر 2020 الى غاية فاتح أكتوبر 2021 بحسب 50.000,00 درهم شهريا وجب فيها 550.000,00 درهم وأنه بعد احتساب العارضين للوجيبة الكرائية المؤداة ثبت لهم أن المطلوبة في المقال الاضافي لم تؤدي الوجيبة الكرائية المستحقة عن شهر مارس 2020 وجب فيها 50.000,00 درهم مما تكون معه ذمة المستأنف عليها مليئة بمبلغ اضافي مجموعه 600.000,00 درهم لذلك يلتمسان الحكم بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وحول الطلب الاضافي الحكم بأداء المستأنف عليها لفائدة العارضين ما مجموعه 600.000,00 درهم عن شهر مارس 2020 وعن المدة الممتدة من فاتح دجنبر 2020 الى غاية فاتح أكتوبر 2021 وبتحميل المستأنف عليها جميع الصائر ابتداءيا واستئنافيا والمقال الاضافي

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث انه وخلاف ما تمسكت به الطاعنة فإن مشروع قانون 16-49 وعندما سن أجل للأداء وأجلا للإفراغ بمقتضى المادتين 8 و 26 فإنه لم يلزم المكري بتوجيه انذارين أحدهما للأداء والآخر للإفراغ وإنما ألزمه باحترام أجل الأداء وأجل الإفراغ وأنه بالنظر لكون الطاعنة توصلت بالإنذار بتاريخ 05/11/2020 وأن المستأنف عليهما لم يعمدا إلى رفع دعوى الأداء والمصادقة على الإنذار إلا بتاريخ 15/01/2021 وبذلك يكونا قد احترما أجل الأداء وأجل الإفراغ ويكون ما بالوسيلة على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من بطلان الإنذار لتبليغه بواسطة كاتب المفوض القضائي فإنه وإن كانت المادة 34 من قانون 16-49 تنص على ان التبليغ يجب أن يكون بواسطة مفوض قضائي فإن المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين والتي تتضمن كيفية التبليغ بواسطة المفوض القضائي منحت المفوض القضائي ان ينب عنده وتحت مسؤوليته كاتبا محلفا للقيام بعمليات التبليغ فقط، وطالما ان الانذار بلغ بواسطة كاتب المفوض القضائي وتم التأشير عليه من طرف المفوض القضائي والذي انجز محضر تبليغ بذلك فيكون تبليغا صحيحا ومنتجا لكافة آثاره القانونية.

وحيث انه وبناء على ذلك يكون ما تمسكت به الطاعنة من اسباب لا يقوم على اساس ويتعين رد استئنائها وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

في الطلب الاضافي: حيث التمس المستأنف عليهما الحكم على المستأنفة بأدائها لهما واجبات كراء المدة اللاحقة عن شهر مارس 2020 والفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2020 إلى غاية فاتح اكتوبر 2021.

وحيث ان الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الاصلي والتي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من م م م ولأن الملف خال مما يفيد أداء الكراء موضوعه من طرف المستأنفة باعتبارها ملزمة بذلك عملا بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع فإنه يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليهما مبلغ 600.000 درهم واجبات كراء شهر مارس 2020 وكذا المدة من دجنبر 2020 إلى متم اكتوبر 2021 وتحميلها الصائر