

Bail commercial : L'action en résiliation est irrecevable en cas de discordance sur l'adresse du local et de défaut de preuve par le bailleur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67965	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5639
Date de décision 20211124	N° de dossier 2020/8206/2949	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Irrecevabilité, Discordance d'adresse, Demande d'éviction, Défaut de preuve, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Certificat de numérotation, Bail commercial, Adresse du local	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, tout en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine la certitude de l'objet de la demande. L'appelant soutenait que le manquement du preneur à son obligation de paiement constituait un motif grave justifiant la résiliation du contrat et l'expulsion.

La cour relève cependant une divergence fondamentale entre l'adresse du local commercial visée par la mise en demeure et l'instance initiale, et celle mentionnée dans l'acte d'appel, le bailleur alléguant un changement de numérotation. La cour constate que, malgré plusieurs injonctions de produire un certificat administratif attestant de cette modification, l'appelant a été défaillant dans l'administration de cette preuve.

Faute pour le bailleur de justifier de l'identité exacte du bien dont l'expulsion est demandée, la cour estime ne pouvoir faire droit à la demande. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion, bien que par une substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به بوشعيب (خ.) بواسطة نائبته بتاريخ 22/09/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8953 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/10/2019 بالملف عدد 5433/8206/2019 والقاضي: في الطلب الأصلي: شكلا بعدم قبول طلب الفسخ, وقبول باقي الطلبات.

و الموضوع: بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 13.075,00 درهم مع النفاذ المعجل, وتحديد الإكراه البدني في الادنى وتحميله الصائر ورفض الباقي.

في الطلب المضاد: بعدم قبوله وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف,

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعي بوشعيب (خ.) تقدم بواسطة نائبه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 06 ماي 2019 بمقال والذي يعرض من خلاله ان العارض يملك العقار الكائن بالعنوان أعلاه, وان المدعى عليه يكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 400 درهم , وان توقف عن الأداء عن المدة ممن 01/03/2017 إلى 30/04/2019 وضريبة النظافة, وان العارض بادر إلى إنذار المدعى عليه بتاريخ 12/03/2019 بقي بدون جدوى, ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 10.400 درهم , ومبلغ 2400 درهم ضريبة النظافة عن المدة من 01/07/2013 الى متم يوليو 2018 وبفسخ عقد الكراء وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم, وبأدائه تعويض عن المطل قدره 1000 درهم والنفاذ المعجل , وتحديد الإكراه في الأقصى, وتحميل المدعى عليه الصائر. ورافق المقال بنسخة طبق الأصل من شهادة الملكية نسخة من الإنذار.

وبناء على مذكرة الجواب مع طلب مضاد المدلى بها بجلسة 22/07/2019 والتي جاء فيها من حيث الجواب ان العارض لم يتوصل بإنذار المتمسك به, وان العارض باعتباره خلفا خاصا لم يلتزم بأداء واجبات النظافة , ولم يسبق مطالبته بها وبرجوع الى عقد الكراء يتضح أن المكري توصل بمبلغ 30.000 درهم كتسبيق عن الكراء وهو مبلغ تستخلص منه الواجبات الكرائية الحالة اجلها وبخصم مبلغ الكراء المطالب به يبقى العارض دائئا للمدعي بمبلغ 19.600,00 درهم, وفي الطلب المضاد فان العارض اكرى المحل من مالكة السابق وتوصل منه بمبلغ 30.000 درهم لذلك يطلب العارض مقاصة بين الدينين وذلك بخصم مبلغ 10.400,00 درهم مع النفاذ المعجل, وتحديد الإكراه في الأقصى.

وبناء على تعقيب نائب المدعي بجلسة 23.9/2019 والذي جاء فيه ان الطلب المضاد قدم من لا صفة له في الادعاء, وان الدين يتعلق

بالمسمى بوشعيب (م.) ولا يخص العارض ولا يمكن مواجهته به، مما يتعين مع التصريح بعدم قبول الطلب شكلا، وان المدعي لم يمكن له المطالبة بمبلغ 30.000 دره لكونه دين يتعلق بين بوشعيب (م.) ملتصقا برفض الطلب.

وبناء على تعقيب نائب المدعي عليه بجلسة 07/10/2019 ملتصقا بالحكم وفق المحررات السابقة

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه بوشعيب (خ.) وجاء في أسباب استئنافه أن الحكم الابتدائي جاء مجانا للصواب فيما قضى به من عدم قبول الفسخ، وان هذا الطلب له سند قانوني يؤطره، وان الطاعن بعث بإنذار للمستأنف عليه يطالبه بواجبات الكراء وأمهله 15 يوما إلا أنه ظل متعننا مما يبرر فسخ العلاقة الرابطة بينهما، وان التماطل عن أداء واجبات الكراء يشكل سببا خطيرا يبرر إنهاء العلاقة الكرائية، وان الإنذار الذي توصل به المستأنف عليه مستوف للشروط الشكلية المطلوبة قانونا، وان فسخ العلاقة الكرائية والإفراغ والمصادقة عليه هي مصطلحات قانونية تنتج عن تبليغ إنذار وتحديد السبب ومدى توفر شروط وان ما ذهب إلى المحكمة الابتدائية لا يمت لتطبيق القانون بصلته، ملتصقا شكلا بقبول المقال وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول طلب الفسخ والحكم من جديد تصديا بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء وإلغاء رفض طلب التعويض عن المثل والحكم من جديد تصديا بمبلغ 1000 درهم كتعويض عن المثل مع تحميل المستأنف عليه المصاريف، وأرفق المقال ب: نسخة حكم تبليغية ونسختين من حكم عدد 1179 و 4929 .

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبته بجلسة 11/11/2020 والتي جاء فيها انه سبق للطاعن ان تقدم بمقال افتتاحي رامي إلى الأداء وإفراغ المحل الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء بناء على العنوان الأول الوارد بعقد الكراء المبرم بينه وبين المالك السابق، وان المحكمة قررت استدعاء المستأنف عليه بالبريد شخصيا، وان المحل موضوع النزاع عرف تغيير رقمه إذ أصبح يحمل الرقم 421، ملتصقا استدعاء المستأنف عليه بواسطة البريد المضمون بعنوانه الصحيح والكامل، مدليا بلوازم البريد ونسخة من عقد كراء يتضمن رقم المحل السابق 25 وحاليا 421.

بناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 24/03/2021 والتي جاء فيها أساسا ان الاستئناف غير مقبول لعدم توجيهه ضد المستأنف عليه في عنوانه الصحيح الذي هو درب [العنوان] الدار البيضاء وليس درب [العنوان] الدار البيضاء، وان العنوان الصحيح المذكور هو نفسه الذي ورد في الإنذار وفي المقال الافتتاحي المقدم ابتدائيا، وان الخطأ في العنوان كان السبب في عدم توصل المستأنف عليه بالاستدعاء في الجلسات السابقة ولولا إشعاره من طرف دفاعه لما تمكن من الدفاع عن مصالحه، واحتياطيا أن الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول طلب الفسخ، والطاعن عندما استأنف هذا الحكم اكتفي بطلب إلغائه دون أن يطلب الحكم بقبول الطلب ولا يمكنه طلب الحكم وفق موضوع دعواه إلا بعد قبولها شكلا لذلك يبقى طلب الفسخ على حالته الابتدائية مادام لم يطلب الطاعن قبوله شكلا، وانه قضى الحكم الابتدائي بعدم قبول طلب فسخ عقد الكراء لتقديمه في إطار القواعد العامة وليس في إطار القانون رقم 16-49 المنظم لدعوى المصادقة على الإنذار لإنهاء العلاقة الكرائية، وإن ما عابه الطاعن على الحكم المذكور غير جدي وليس من شأنه المساس بمنطوقه ويلاحظ من سبب الاستئناف المحتج به أن الطاعن مازال يتمسك بتطبيق القواعد العامة متكررا للقانون رقم 16-49، خصوصا وان المشرع نظم حالة الفسخ بإيراد شرط فاسخ في عقد الكراء واختصاص قاضي المستعجلات بمعاينته، وإن المصادقة على إنذار بالإفراغ تقتضي تبليغ هذا الإنذار للمكتري في حين لم يبلغ المستأنف عليه بالإنذار المحتج به من طرف الطاعن. وانه زعم أن المستأنف عليه توصل بالإنذار بتاريخ 12/3/2019، في حين لا يتضح ذلك من المحضر الإخباري المحرر من المفوض القضائي بتاريخ 22/3/2019 المدلى به من طرف المدعي نفسه، وانه يتضح من المحضر الإخباري أن كاتب المفوض القضائي انتقل إلى المحل موضوع النزاع ووجد شخصا يدعى رضوان (ع.) أخبره بعدم تواجد صاحب المحل وسلمه رقم هاتفه ورقم هاتف هذا الأخير وظل يتصل بها لغاية يوم 22/3/2019، وان هذه الوقائع تفيد عدم تصريح السيد رضوان (ع.) لكاتب المفوض القضائي برفضه تسلم الإنذار بل سلمه رقم هاتف المستأنف عليه للاتصال به ، وانه استمر حائزا للإنذار مدة طويلة دون تبليغه للمعني به ففكر في التخلص منه بإيراد عبارة رفض التوصل وفي تاريخ أول زيارة له للمحل يوم 12/03/2019 ، وانه يتضح من تعقيب المستأنف المدلى به في المرحلة الابتدائية أنه لم يناقش هذا الدفع، وانه لم يتوصل بالإنذار المحتج به ولا يمكن أن ينتج عنه إنهاء عقد الكراء وانه بالتالي تبقى دعوى الطاعن غير

مقبولة، ملتصقا أساسا بعدم قبول الاستئناف واحتياطيا برده مع تحميل الطاعن الصائر في كلتا الحالتين. وبجلسة 09/06/2021 ادلى المستأنف عليه بمذكرة جوابية اضافية بواسطة دفاعه والتي جاء فيها انه طبقا للمادة 6 من القانون رقم 16-49 وكذا المادة 26 و ان الانذار المحتج به لم يتضمن اجل 15 يوما للافراغ بل تضمن 15 يوما لأداء الواجبات الكرائية ، وانه على المكري الذي أمهل المستأنف عليه 15 يوما لأداء الكراء باعتبار الكراء مطلوبيا وليس محمولاً أن يمهل كذلك 15 يوما أخرى للافراغ أي كان عليه تضمين الانذار مهلتين مختلفتين في طبيعتهما على الرغم من اتحاد عدد أيامهما فيتضمن الانذار شهرا كاملا وان الإنذار المحتج به مجرد انذار لأداء الكراء وليس انذارا لإنهاء العلاقة الكرائية وانه خرق مقتضيات المادة 26 بشأن أجل الافراغ لا يصلح لإنهاء العلاقة الكرائية وتكون الدعوى المؤسسة عليه غير مقبولة لهذا السبب أيضا، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف كافة المصاريف.

وبجلسة 14/07/2021 ادلى المستأنف بمذكرة تعقيبية بواسطة دفاعه والتي جاء فيها أن مذكرة المستأنف عليه جاءت مجرد قراءة غير قانونية الغرض منها هو هضم حقوق الطاعن الذي لا يطالب الا بحقوقه الملقاة على عاتق المكري و هي أداء الواجبات الكرائية للمحل الذي يستغله مند سنين دون الاداء، وان الانذار مستوف لكافة الشروط الشكلية المطلوبة، وأن عدم اداء الواجبات الكرائية هو اخلال خطير في العلاقة الكرائية و موجب من موجبات فسخ العلاقة الكرائية ، ملتصقا بالحكم وفق مقال المستأنف مع تحميل المستأنف عليه جميع المصاريف.

وبجلسة 15/09/2021 ادلى المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بواسطة دفاعه والتي جاء فيها أن المطالبة بالافراغ لا ينشأ الحق فيها إلا بعد ثبوت السبب المعتمد وفي نازلتنا بعد ثبوت عدم اداء الكراء داخل أجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 8 من القانون رقم 16.49، أي بعد تحقق مطل المكري باعتبار الكراء مطلوبيا وليس محمولاً كما انه أورد ضمن مواده مقتضيات موضوعية ومقتضيات إجرائية أو مسطرية الاولى في الباب الثالث تحت عنوان الحق في تجديد عقد الكراء ويتفرع عنه التجديد والتعويض عن الانتهاء و التعويض مقتضى موضوعي، يكون إما مستحقا في حالة عدم صحة وجدية سبب الإنهاء أو غير مستحق في حالة صحة وجدية السبب والثانية في الباب العاشر تحت عنوان " المسطرة"، وفصل ماتعلق بالأجل في المادة 26 وانه كان على المدعي التنصيص في الانذار على أجلين اثنين أحدهما للأداء والآخر للافراغ في حالة عدم الأداء والمشروع نظم مسطرة المصادقة على الانذار بالافراغ وليس المصادقة على الانذار بالأداء، ملتصقا بالحكم وفق جميع محرراته في حالة الادلاء بشهادة الترقيم حفظ حقه في التعقيب عليها.

وحيث أدرج الملف بجلسة 1/11/2021 تخلف نائبا الطرفين رغم التوصل ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

وبناء على ادراج الملف بأخر جلسة بتاريخ 07/04/2021 حضر ذ/ (م.) عن نائب المستأنف و ذ/ (ب.) عن نائب المستأنف عليه و اكد نائب المستأنف ما سبق، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 21/04/2021

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه

وحيث انه ولئن صح ما تمسك به الطاعن من كون المطالبة بفسخ العلاقة الكرائية أو المصادقة على الإنذار تؤدي إلى نتيجة واحدة وهي إفراغ المحل موضوع النزاع فإن الطاعن التمس بمقتضى الانذار وكذا المقال الافتتاحي للدعوى افراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء، إلا انه وبمقتضى المقال الاستئنافي التمس افراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء، بعلة ان المحل موضوع النزاع عرف تغييرا في رقمه إذ أصبح يحمل الرقم 421. وقد تم إخراج الملف من المداولة واشعر نائب المستأنف بالإدلاء بشهادة الترقيم التي تفيد ان عنوان المحل قد تغير من زنقة [العنوان] الى زنقة [العنوان] الا انه لم يدل بذلك رغم امهاله لعدة جلسات وانه وأمام تمسك المستأنف عليه بكون العنوان الصحيح هو المضمن بالإنذار والكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء لا يسع المحكمة إلا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب بعلة أخرى.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.