

**Bail commercial : L'action en
résiliation pour défaut de
paiement des loyers n'est
recevable qu'après l'expiration
du délai imparti dans la mise en
demeure préalable (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72215	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1910
Date de décision 20190424	N° de dossier 2019/8206/929	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réformation du jugement, Recevabilité de l'action, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Erreur de fait, Délai de paiement, Date de dépôt de la requête, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 8 - 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'éviction pour défaut de paiement des loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce contrôle le respect du délai de saisine de la juridiction. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif qu'elle avait été introduite avant l'expiration du délai de quinze jours imparti au preneur dans la sommation de payer. L'appelant soutenait que le premier juge avait commis une erreur matérielle sur la date de saisine. La cour retient, au vu du récépissé de paiement des frais de justice et de la date de désignation du juge rapporteur, que l'action a bien été introduite après l'expiration du délai légal. Elle constate que le défaut de paiement dans ce délai n'est pas contesté par le preneur, ce qui constitue un motif d'éviction en application des articles 8 et 26 de la loi 49.16. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a déclaré la demande d'éviction irrecevable, la cour statuant à nouveau pour prononcer l'expulsion et confirmant la condamnation au paiement des loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به الشركة المدنية العقارية (ا. ب.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/01/2019 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 12493 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/12/2018 في الملف عدد 7401/8206/2018 و الذي قضى في الشكل عدم قبول طلب الافراغ و قبول الباقي وفي الموضوع الحكم على المدعى عليهم بأدائهم للمدعية مبلغ 20.352,00 درهم و اجب كراء المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء عن المدة 01/01/2016 الى متم يونيو 2018 مع النفاذ المعجل في حدود مبلغ الكراء و تحميلهم الصائر و رفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن الشركة المدنية العقارية (ا. ب.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/7/2018 عرضت من خلاله أنها تكري للمدعى عليهم المحل التجاري المتواجد بزقة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 732.00 درهم غير شاملة لواجب النظافة و أنهم تقاعسوا عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2016 مما اضطرها الى اندارهم بتاريخ 12/06/2018 ، لأجل ذلك تلتمس الحكم على المدعى عليهم بأدائهم لفائدتها مبلغ 20.352,00 درهم و اجب كراء الكراء عن المدة من 01/01/2016 الى متم يونيو 2018 و تعويض عن المطل قدره 4000 درهم و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الافراغ المبلغ اليهم بتاريخ 12/06/2018 من خلال الحكم بإفراغهم من المحل التجاري الذي يشغلونه على وجه الكراء و الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء هم و من يقوم مقامهم او بإذن منهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهم الصائر و ارفقوا المقال نسخة من شهادة الملكية و نسخة من الإنذار

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الشركة المدنية العقارية (ا. ب.) بواسطة نائبها و التي جاء في أسباب استئنافها أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و من حقها اثاره بعض الدفوع الجديدة خلال هاته المرحلة دفاعا عن حقوقها و مصالحها في هاته القضية كما انها تود اخبار المحكمة كونها مازالت متمسكة بسائر مطالبها الواردة بمقالها الافتتاحي للدعوى ، ذلك أن المستأنف عليهم ورثة السيد بوشعيب (م.) يكترون من عندها محلا تجاريا الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 732.00 درهم غير شاملة لواجب النظافة و أنهم المكترين توقفوا عن أداء واجبات الكراء منذ تاريخ 1/1/2016 إلى حدود الآن مما دفعها إلى توجيه إنذار لهم من أجل أداء الواجبات المتخذة بذمتهم كما هو ثابت من نسخة الإنذار مع محضر التبليغ (المرفق للمقال الافتتاحي للدعوى) و أن المحكمة خلال المرحلة الابتدائية قد قضت بعدم قبول طلبها الرام إلى الإفراغ بحجة أن مقال الدعوى قد رفع قبل مرور الأجل المحدد في الإنذار في حين أن الحقيقة خلاف ذلك إذ انه بالرجوع إلى الإنذار المتوصل به من طرف المستأنف عليهم موضوع المصادقة فإن المكترين قد توصلوا به بتاريخ 12/06/2018 و أن مقال المصادقة على هذا الإنذار بالأداء و الإفراغ قد قدم للمحكمة بتاريخ 18/7/2018 و ليس 18/6/2018 كما جاء في تعليق المحكمة خلال المرحلة الابتدائية لذا فإنه سوف يتبين للمحكمة بكون دعوى المصادقة قد قدمت للمحكمة بتاريخ 18/7/2018 أي بعد مرور 36 يوم على تاريخ توصل المستأنف عليهم بالإنذار موضوع المصادقة و كل ذلك كما هو ثابت من وصل أداء الرسوم القضائية عن هذا المقال و أن تعليق المحكمة خلال المرحلة الابتدائية لم يصادف الصواب

عندما اعتبرت أن مقال المصادقة قد قدم قبل مرور أجل 15 يوم المحدد في الإنذار أضف إلى ذلك على أن الامتناع عن أداء واجب الكراء يعد سبب خطيرا و مشروعاً يبرر الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليهم بالتاريخ المشار إليه أعلاه مما يكون معه الحكم الابتدائي قد جانب الصواب في شقه القاضي بعدم قبول طلب الإفراغ ، ملتزمة الحكم بقبول استئنافها شكلا و موضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في شقه القاضي بعدم قبول طلب الإفراغ وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليهم بإفراغ المحل التجاري وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر . وأدلت بنسخة من الحكم الابتدائي وصورة من وصل أداء الرسوم القضائية .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم ورثة (م.) بوشعيب بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا أن ما جاء بالمقال الاستئنافي يتضمن مزاعم واهية وادعاءات عديمة الأساس القانوني وأن المستأنفة أخلت بالمقتضيات الإلزامية الخاصة بالإنذار حسب مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 وهو ما أكده الحكم الابتدائي في تعليقه ، ملتزمين استبعاد دفعات المستأنفة وتأييد الحكم الابتدائي المتخذ وتحميل المستأنفة الصائر .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 10/04/2019 أدلى الأستاذ محمد (ز.) بمذكرة جوابية حضر نائب الطرف المستأنف تسلّم نسخة وأكد ما سبق فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن ملتمس الطاعنة اقتصر على طلب إلغاء الحكم الابتدائي في شقه القاضي بعدم قبول طلب الإفراغ .

وحيث إنه بالرجوع الى وثائق الملف الابتدائي تبين أن الطرف المستأنف وجه إنذارا للطرف المستأنف عليه بلغ به هذا الأخير بتاريخ 12/06/2018 طالبه من خلاله بأداء الكراء عن المدة من 1/1/2016 الى 31/12/2017 بحسب سومة 665 درهم و عن المدة من 1/1/2018 الى 30/6/2018 بحسب سومة 732 درهم و الكل داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به تحت طائلة الإفراغ وأن الطاعنة وحسب تأشيرة أداء الرسوم القضائية الواردة بالمقال الافتتاحي تبين أنها تقدمت بمقالها المذكور بتاريخ 18/7/2018 بدليل ما أدلى به الطرف المستأنف من وصل أداء الرسوم القضائية المضمن لنفس المرجع و التاريخ الوارد بالمقال الافتتاحي للدعوى حسب الإيصال عدد 649312 بتاريخ 18/7/2018 وكذا مراجع الوصل الصادر عن المفوض القضائي المكلف بالإجراء عدد 0260749 بتاريخ 18/7/2018 والوارد نفسه بالمقال الافتتاحي للدعوى ، وأن ما يؤكد ما تمسك به الطاعن هو أن تاريخ تعيين القاضي المقرر المتخذ من طرف رئيس المحكمة المصدرة للحكم كان بتاريخ 18/7/2018 وهو ما يقوم دليلا آخر على أن تقديم المقال الافتتاحي للدعوى كان بتاريخ 18/7/2018 خلاف ما عللت به المحكمة المصدرة للحكم عن غير صواب للقول بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار و الإفراغ بعلّة كون المقال قدم بتاريخ 18/6/2018 ، وأنه بثبوت تبليغ الإنذار بالتاريخ أعلاه واحترام الطرف المستأنف للأجل المضروب فيه قبل تقدمه بدعوى في الموضوع وأمام خلو الملف مما يفيد تشريف الطرف المستأنف عليه لالتزامه بأداء الكراء المطلوب بالإنذار و الغير المنازع فيه من طرفه ، يكون التماطل ثابتا قي حقه الموجب للإفراغ عملا بمقتضيات المادتين 8 و 26 من قانون 16.49 ، مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع بإفراغ المستأنف عليهم هم و من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل موضوع النزاع .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا في حق السادة ورثة بوشعيب (م.).

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الشكل من عدم قبول طلب الافراغ و الحكم من جديد بقبول الطلب المتعلق بذلك و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 12/6/2018 و الحكم بإفراغ المستأنف عليهم هم و من يقوم مقامهم من المحل موضوع النزاع مع تأييده في الباقي و تحميلهم الصائر