

**Bail commercial : L'action en
résiliation pour non-paiement de
loyers est irrecevable si elle n'est
pas introduite dans le délai de
forclusion légal (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72304	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2003
Date de décision 20190430	N° de dossier 2018/8206/6107	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligation de paiement du loyer, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Irrecevabilité, Forclusion, Délai de l'action, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale Article(s) : 418 - 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 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 Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un appel principal du preneur et d'un appel incident du bailleur, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'obligation au paiement des loyers en l'absence de délivrance alléguée de la chose louée et sur la forclusion de l'action en résiliation du bail. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs tout en déclarant irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion. Le preneur soutenait être déchargé de son obligation de paiement, faute pour le bailleur de lui avoir délivré les locaux. La cour écarte ce moyen en retenant, au visa de l'article 418 du dahir des obligations et des contrats, l'autorité de la chose jugée attachée à un précédent jugement ayant établi l'occupation effective des lieux par le preneur, rendant ainsi l'obligation au paiement des loyers exigible. Quant à l'appel du bailleur, qui invoquait une omission de statuer sur la demande de résiliation, la cour précise que le premier juge avait en réalité statué en déclarant cette demande irrecevable. Elle retient que l'action en validation de l'injonction de payer, initiée sous l'empire de l'ancienne loi, était forclosée pour avoir été introduite après l'expiration du délai transitoire imposé par la nouvelle loi sur les baux commerciaux. En conséquence, la cour rejette les deux appels et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (س. ز.) بمقال إستئنافي بواسطة نائبيها، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14-11-2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15-05-2018 تحت عدد 2190 في الملف عدد 3303/8206/2017، القاضي:

في الشكل : بقبول الدعوى ما عدا الشق المتعلق بالافراغ.

في الموضوع : بأدائها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي علال (ك.) مبلغ 198.000,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 01-01-2015 الى غاية 30-09-2017 مع شمولها بالنفاذ المعجل، و بأدائها تعويضا عن التماطل قدرها 1000,00 درهم و تحميلها الصائر.

و حيث تقدم علال (ك.) بمقال استئناف جزئي بواسطة نائبه، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14-02-2019 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار اليه اعلاه.

حيث قدم الاستئنافان مستوفيان لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء فهما مقبولان شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف، انه بتاريخ 14-02-2018 تقدم علال (ك.) بمقال لدى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يكري للمدعي عليها المحل موضوع النزاع، و ان هذه الاخيرة تتماطل عن أداء الكراء عن المدة 01/01/2015 الى غاية 30/09/2017 و يجب عنها مبلغ 198.000 درهم. ملتمسا الحكم عليها بأداء المبلغ المذكور، و تعويض عن التماطل قدره 1.000 درهم، مع الحكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين و بإفراغها من المحل المكترى هي و من يقوم مقامها او بإذنها، مع النفاذ المعجل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ. مرفقا المقال بنسخة حكم، و نسخة انذار، و صورة عقد كراء، و صورة محضر امتناع، و نسخة محضر تبليغ إنذار.

و بعد تبادل الطرفين المذكرات و الردود، إنتهت الاجراءات المسطرية بإصدار المحكمة التجارية الحكم المشار اليه اعلاه، و هو موضوع الطعن بالاستئناف من الطرفين.

في أسباب استئناف شركة (س. ز.):

عدم ارتكاز الحكم المطعون فيه على أساس سليم، و ضعف التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الحكم المذكور قضى بأداء العارضة مبلغ 198000 درهم بخصوص الوجيبة الكرائية عن المدة من 1/1/2015 الى غاية 30/9/2017 معللا بكون المنازعة بخصوص الاداء يعوزها

الاثبات و الدليل.

و أن ما جاء في حيثيات الحكم المطعون فيه لا يبني على اساس وجيه من الناحية القانونية و الواقعية على اعتبار ان العارضة ناقشت بشكل اساسي واقعة عدم تحوزها للمحل المراد أداء واجبات الكرائية مقابل الانتفاع به على اعتبار أنها لم تتحوز المحل على الاطلاق و لم يسلمها له المستأنف عليه رغم مطالبته بذلك فإنه لم يبادر الى منح المحل الذي يطالب بواجبات الكرائية له من يد العارضة، و أن ما جاء في الحكم الابتدائي لم يبني على اساس وجيه، على اعتبار أن أداء الواجبات الكرائية لفائدة المكري فهو من التزامات المكري مقابل تسليم المحل للمكري فهو من التزامات المكري، و أن هذه العلاقة التبادلية بين الطرفين لم تتم على الاطلاق بينهما بالمرّة، إذ أنه و بمجرد ابرام العقد فإن المكري قد اختفى عن الانتظار و لم يقم بتسليم العارضة المحل رغم مطالبته له بذلك، و أن ما ذهب اليه الحكم من أداء العارضة للواجبات الكرائية لم يبني على أساسا قانوني سليم على اعتبار ان العارضة لم تتحوز المحل المكترى على الاطلاق قصد اداء واجبات كرائية. ملتزمة : من حيث الشكل : قبول المقال، و من حيث الموضوع : الغاء الحكم فيما قضى به من أدائها مبلغ 198.000,00 درهم بخصوص الوجيبة الكرائية عن المدة من 1-1-2015 الى 30-09-2017 و أداء مبلغ 1000,00 درهم كتعويض عن التماطل، و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.

مرفقة المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه، و طي التبليغ.

في أسباب الاستئناف الجزئي لعلال (ك.) بخصوص اغفال البت :

ذلك أنه تبين للطاعن ان المحكمة عند نطقها بالحكم و لئن أشارت في تعليل منطوقها الى ثبوت المديونية في ذمة المدعى عليها، و حصول إجراء إنذارها على ذلك، إلا أن منطوق الحكم كان مقتصرًا على الحكم بأداء ما بالذمة من دين كرائي دون الجزء من المطالب الخاص بطلب فسخ عقد الكراء و الافراغ للتماطل، و هو الجزء من الحكم المستأنف بهذا المقال الاستئنافي يطلب العارض النظر فيه في المرحلة الاستئنافية. و أن للاستئناف أثر ناشر لوقائع الدعوى في حدود المطالب و في معطيات ملف الحكم من إثبات الصفة و ما يبرر الحقوق الكرائية، و كذلك الاجراءات المبررة لطلب فسخ عقد الكراء و الافراغ للتماطل.ملتمسًا: قبول المقال الاستئنافي شكلا، و موضوعا : بعد ملاحظة من خلال المقال الافتتاحي لموضوع دعوى الحكم المستأنف أن طلب فسخ عقدة الكراء كجزء من المطالب مبني على أساس مادي و قانوني، و ان الحكم المستأنف اغفل البت فيه، و يلتمس تميم البت فيما لم يبت ابتدائيا نتيجة الاغفال و الحكم وفق الطلب المقدم بخصوصه(فسخ عقدة الكراء و الافراغ للتماطل) مع تحميل المستأنف عليها الصائر على درجتين.

و أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه، و صور إنذارات.

و حيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 09-04-2019 تخلف خلالها الأستاذ (س.) عن المستأنفة رغم تبليغه بكتابة الضبط، و تخلف الأستاذ (خ.) عن المستأنف عليه رغم الاعلام، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 30-04-2019.

محكمة الاستئناف

في استئناف شركة (س. ز.):

حيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من كون أن ما ذهب اليه الحكم المستأنف من أدائها للواجبات الكرائية المطلوبة لم يبني على أساس قانوني سليم، على اعتبار أن العارضة لم تتحوز المحل المكترى على الاطلاق قصد أداء مقابله واجبات كرائية. فإن الثابت من وثائق الملف و خاصة الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 3213 بتاريخ 22-09-2018 في الملف عدد 3421/8201/2014 أنه قد سبق أن قضى على المستأنفة بأدائها لفائدة المستأنف عليه الواجبات الكرائية المطالب بها بعد ما ثبت للمحكمة مصدرته أن المستأنفة تنتفع بالعين المكتراة، مما تبقى معه تبعًا لذلك ملزمة بأداء الواجبات الكرائية طبقا للفصل 663 من ق.م.م، لا سيما و أن الفصل 418 من ق.ل.ع يضيف الحجية على الوقائع التي تثبتتها الاحكام حتى قبل صيرورتها واجبة للتنفيذ. و يكون

ما تمسكت به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس، و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده.

و حيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

في الاستئناف الجزئي بخصوص اغفال البت:

حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنف من كون أن المحكمة عند نطقها بالحكم و لئن أشارت في تعليل منطوقها الى ثبوت المديونية في ذمة المدعى عليها و حصول إجراء إنذارها على ذلك، إلا أن منطوق الحكم كان مقتصرًا على الحكم بأداء ما بالذمة من دين كرائي دون الجزء من المطالب الخاص بطلب فسخ عقد الكراء و الافراغ للتماطل، و هو الجزء من الحكم المستأنف بهذا المقال الاستئنافي يطلب العارض النظر فيه في المرحلة الاستئنافية. فإن الثابت أن الحكم المطعون فيه قضى بعدم قبول الطلب المذكور بعلّة أنه اعتبارًا لما جاء في الفصل 26 أعلاه، و نظرًا لكون المكري وجه للمدعى عليها إنذارًا موضوع الدعوى بتاريخ 18/10/2016 في ظل ظهير 24/05/1955 مانحًا إياها بمقتضاه 15 يوما قصد الاداء، فإنه يبقى ملزمًا بتقديم دعوى المصادقة على الانذار في ظرف ستة أشهر و 15 يوما من تاريخ دخول القانون رقم 16-49 حيز التنفيذ بتاريخ 12-02-2017، و الحال أنه لم يتقدم بدعوى النازلة إلا بتاريخ 02-10-2017 أي بعد إنصرام الاجل المنصوص عليه قانونًا، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الطلب بهذا الشق لكونه خارج الاجل". و يكون ما تمسك به المستأنف على غير أساس، و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده.

و حيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : بردهما و تاييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.