

**Bail commercial : l'action en validation de la mise en demeure de payer doit être introduite dans les six mois suivant l'expiration du délai de paiement, sous peine de forclusion (CA. com. Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68674	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1144
<b>Date de décision</b> 20200311	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/3575	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Forclusion, Baux		<b>Mots clés</b> Point de départ du délai, Paiement des loyers, Mise en demeure de payer, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la demande, Forclusion, Expulsion du preneur, Délai de six mois, Bail commercial, Action en validation de la mise en demeure	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la condamnation au paiement de loyers et l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur le point de départ du délai de forclusion de l'action en validation de l'injonction de payer. Le tribunal de commerce avait fait droit à l'intégralité des demandes du bailleur.

L'appelant soulevait d'une part son défaut de qualité à défendre, et d'autre part la forclusion de l'action du bailleur, faute d'avoir été introduite dans le délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi 49.16. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité, retenant qu'une précédente décision n'avait pas eu pour effet de priver le preneur de sa qualité de locataire.

En revanche, elle accueille le moyen tiré de la forclusion. La cour retient que le délai de six mois pour agir en validation de l'injonction de payer court à compter de l'expiration du délai de quinze jours imparti au preneur pour s'acquitter de sa dette, et non à compter de la date de la réponse du preneur à ladite injonction.

L'action du bailleur ayant été introduite tardivement, la demande d'expulsion est jugée irrecevable. La cour d'appel de commerce infirme donc le jugement sur ce chef de demande mais le confirme s'agissant de la condamnation au paiement des arriérés locatifs.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد عبد الواحد (ب.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/05/2019 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1071 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/03/2019 في الملف عدد 684/8201/2019 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه عبد الواحد (ب.) لفائدة المدعين ورثة عمر (ز.ج.) مبلغ 153000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 01/08/2015 الى 30/05/2018 مع النفاذ المعجل وافراغه هو او من يقوم مقامه من المحل الكائن برقم 1 و 2 الكائن بشارع [العنوان] سلا.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 23/5/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 29/5/2019 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة عمر (ز.ج.) تقدموا بواسطة نائبتهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/02/2019 عرضوا من خلاله انهم يكرون للمدعى عليه المحل رقم 1 و 2 الكائن بشارع [العنوان] سلا بسومة قدرها 4500 درهم وانه تقاعس عن الأداء منذ 01/08/2015 الى متم ماي 2018 رغم جميع المحاولات التي بذلت معه از وجهوا له انذارا في الموضوع توصل به في 29/05/2018 لكن بدون جدوى لاجله يلتمسون الحكم بأدائه واجبات الكراء عن المدة من 1/08/2015 الى 30/05/2018 أي ما مجموعه مبلغ 153000 درهم والحكم بافراغه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل المكثري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر و ارفقوا المقال بمحضر تبليغ انذار و عقد كراء.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد عبد الواحد (ب.) بواسطة نائباه والذي جاء في أسباب استئنافه حول عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أساس واقعي وقانوني سليم أن محكمة البداية قضت باجباره على الأداء وإفراغ المحل رقم 1 و 2 الكائن بشارع [العنوان] سلا ، وارتكزت في حكمها على أن الإنذار الصادر عن المستأنف عليهم وعلى عقد الكراء المحتج به ، وأن ما قضت به غير مؤسس موضحا أن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قضت من خلال القرار عدد 6129 الصادر بتاريخ 29/11/2017 بقيام العلاقة الكرائية فيما بين المستأنف عليهم وشركة (س.ك.) المتعلقة بالمحل أعلاه وهو القرار الواجب الاعمال، مما يكون معه الإنذار قد وجه إلى غير ذي صفة وهو ما يجعله باطلا وأن الشركة المذكورة لا تقوم مقامه ، مما تكون معه الدعوى قد وجهت ضد غير ذي صفة، و حول خرق مقتضيات الفصل 5 من ق م م و مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 أنه من الثابت قانونا انه يتعين التقاضي بحسن نية وذلك عملا بمقتضيات الفصل 5 من ق م م، و انه سبق له أن اجاب المستأنف عليهم على الإنذار الصادر

عنهم ، والذي أكد لهم فيه بان مطالبهم تمثل اثراء بدون سبب مشروع وعلى أن القضاء قد أقر لشركة (س.ك.) بقيام علاقتها الكرائية وعلى انها هي الطرف المكتري للمحل موضوع الإفراغ، وهو الجواب الذي توصلوا به بتاريخ 06/06/2018 عبر دفاعه باعث الإنذار ، وان المستأنف عليهم وعلى الرغم من جوابه وبسطه للحقائق المتصلة بمضمون انذارهم ، إلا انهم تقدموا بدعواهم في مواجهته وذلك من أجل الإثراء بدون سبب مشروع على حساب ذمته المالية ، الأمر الذي يؤكد سوء نيتهم في التقاضي ، ومن جهة أخرى فإنه من المقرر قانونا والمستقر عليه قضاء أن دعوى المصادقة على الإنذار الصادر في اطار الفصل 26 من القانون 16.49 يتعين توجيهها داخل اجل ستة اشهر من مرور الأجل الممنوح في الإنذار، وذلك تحت طائلة سقوط الحق في المطالبة بالمصادقة، وانهم قاموا بتوجيه انذارهم ضد غير ذي صفة مؤرخ في 15/05/2018 والذي توصل به بتاريخ 29/05/2018 ، وأنهم تقدموا بدعواهم بتاريخ 21/02/2019 أي بعد مرور أكثر من ستة اشهر من انتهاء الأجل الذي حدده في إنذارهم الموجه ضد غير ذي صفة ، وبالتالي فإن طلب المصادقة على الإنذار يكون قد سقط عملا بمقتضيات الفصل 26 من القانون 16.49 ، وهو ما يجعل حكم محكمة البداية معتل الأساس القانوني، لذلك يلتمس الحكم بقبول الإستئناف وذلك لنظاميته، والحكم بارتكازه على اساس والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم الابتدائي ، وبعد التصدي الحكم اساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه و تحميل المستأنف عليهم الصائر، مدليا نسخة من الحكم ، طي التبليغ، نسخة من قرار استئنافي ، نسخة من جواب على الإنذار ومحضر تبليغه، نسخة من عقد كراء شركة ، نسخة من الإنذار المتوصل به من طرفه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا أن الاستئناف لا يرتكز على أي أساس ذلك أن العلاقة الكرائية أصبحت قائمة بين عبد الواحد (ب.) بصفة شخصية من جهة وبين عمر (ز.ج.) من جهة ثانية مما يكون معه الانذار موضوع الدعوى موجه ضد ذي صفة والدعوى المبنية عليه موجهة بدورها ضد ذي صفة فيكون الدفع الاول عديم الاساس، وأن الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية غير واجب التطبيق فيما نازلة الحال ذلك أنهم يطالبون بكراء المحل موضوع الدعوى الذي تماطل المستأنف في أدائه وهو يتماطل لغاية الآن، وأنهم توجهوا بإنذار في الموضوع توصل به المستأنف بتاريخ 29/05/2019 ، فأجاب عنه بكتاب بلغ لهم يوم 06/06/2018 ، في ضوء الجواب المذكور تقدموا بدعوى في مواجهة المستأنف، مما يجعل أجل الستة أشهر الوارد بالإنذار أصبح ساريا في ضوء الجواب الذي توصلوا به بتاريخ 06/06/2018 ، مما تكون معه دعوى المصادقة على الانذار مقدمة داخل الأجل القانوني ومقبولة شكلا ، وان الحكم المستأنف كان تعليله سليما من الناحيتين الواقعة والقانونية ، لذلك يلتمسون تأييده .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 1069 الصادر بتاريخ 04/12/2019 والقاضي باجراء بحث كما هو مدون بمحضر الجلسة.

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا فيها أن البحث اجري في النازلة حضره عبد الرؤوف (ز.) اصالة عن نفسه وبصفته وكيل عن باقي ورثة عمر (ز.ج.) في حين تخلف المستأنف رغم توصله ، وأنه أكد خلال الجلسة البحث أن العلاقة الكرائية كانت قائمة بين عمر (ز.ج.) وبين عبد الواحد (ب.) ومصطفى (د.) من جهة ثانية باعتبارهما شخصا طبيعيا وليس شخصا معنويا ، وأن العقد المذكور وقع فسخه ليبرم عقد جديد بين عمر (ز.ج.) وبين عبد الواحد (ب.) بصفة شخصية، وأن المحل لم يسبق له أن كان شركة ، وأن عدم حضور المستأنف يفصح عن عدم جدية موقفه من جهة ، وأن المحل موضوع الدعوى غير مستغل ، وأنه مغلق لمدة تزيد عن خمس سنوات كما هو ثابت من محضر المعاينة المؤرخ في 24/02/2020 ، لذلك يلتمسون تأييد الحكم المستأنف وأرفقوا مذكرتهم بنسخة من محضر معاينة واستجواب.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 4/3/2020 بلغ نائب المستأنف بواسطة كتابة الضبط وألفي بالملف مذكرة بعد البحث لئابة المستأنف عليهم حضرت الأستاذة (ب.) عن الأستاذة (ق.) فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه بالرجوع إلى القرار الاستئنافي المستدل به من طرف الطاعن تحت عدد 6129 بتاريخ 29/11/2017 في الملف عدد

737/8232/2017 تبين انه قضى بالتصريح بعدم نفاذ مقتضيات الأمر الاستعجالي عدد 1258 الصادر بتاريخ 28/12/2015 في الملف عدد 1164/8101/2015 في مواجهة المتعرضة شركة (س.ك.) ، وبالتالي فإن القرار المذكور لم ينزع صفة المكثري عن الطاعن، ذلك انه اعتمد ملحق العقد الذي أشار فيه أطرافه الذين تعاقدوا بصفتهم أشخاص طبيعيين بأن المحل يخص الشركة المذكورة ، وبالتالي فإن ما جاء في القرار المذكور لم يلغ القرار المتعرض عليه بل قضى بعدم مواجهة المتعرضة بالأمر الاستعجالي المؤيد استئنافيا بمقتضى القرار المذكور، وبالتالي فإن الطاعن كمكثري لم تنزع عنه بمناسبة القرار المستدل به ، مما يبقى ما أثاره الطاعن بهذا الخصوص غير منتج في طعنه ويتعين رده.

وحيث إنه فضلا على أن الثابت من خلال القرار المستدل به أن الطاعن سبق وأن صدر أمر استعجالي قضى بإفراغه بناء على دعوى تقدم بها الطرف المستأنف عليه استئنافيا و عملا بقاعدة أن للحق دعوى واحدة ، فإن الثابت كذلك ومن خلال وثائق الملف أن الإنذار موضوع النازلة بلغ للطاعن بتاريخ 29/5/2018 ، في حين أن دعوى الإفراغ المبنية عليه لم يتم تقديمها الا بتاريخ 21/2/2019 أي بعد مرور أكثر من ستة أشهر المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 49.16 وأجل 15 يوما للأداء موضوع الإنذار اي بعد مرور الأجلين أعلاه وهما الأجلين اللذين استوجبت المادة المذكورة احترامهما لتقديم المكري لدعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبني على عدم أداء الكراء، ورتبت على عدم التقيد بهما سقوط حقه في طلب المصادقة على الإنذار، ولأن العبرة بتاريخ احتساب أجل السقوط هو بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري وليس من التاريخ الذي جاء في جواب المستأنف (أي جواب المستأنف على الإنذار) مما يبقى تبعا لذلك تقديم دعوى الإفراغ قد تم خلاف ما أوجبه المادة 26 و هو ما يسقط الحق في ذلك، وأن المحكمة مصدرة الحكم لما قبلتها رغم سقوط حق المكري في تقديمها تكون قد جانبت الصواب بهذا الخصوص، مما يتعين معه إلغاء الحكم المتخذ في هذا الشق والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بهذا الخصوص وتأييده في الباقي طالما أنه ليس بالملف ما يفيد أن الطاعن لم يعد يشغل المحل المكثري أو أنه قد أفرغه.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .