

Bail commercial : L'action en validation de la sommation de payer est soumise au délai de forclusion de six mois courant à compter de l'expiration du délai accordé au preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60948	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2992
Date de décision 20230508	N° de dossier 2023/8206/71	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Somation de payer, Loi n° 49-16, Forclusion du droit d'agir, Délai de six mois, Délai de forclusion, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en validation de la sommation, Action en résiliation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement de loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la déchéance du droit d'agir du bailleur prévue par l'article 26 de la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable comme tardive. L'appelant soutenait que son action en expulsion pour défaut de paiement relevait du droit commun et n'était pas soumise au délai de déchéance de six mois, lequel ne s'appliquerait qu'à la seule action en validation de la sommation. La cour écarte cette distinction et retient que toute action en expulsion fondée sur une sommation de payer constitue une demande de validation de ladite sommation au sens de l'article précité. Elle rappelle que le bailleur doit impérativement agir dans les six mois suivant l'expiration du délai de paiement accordé au preneur dans l'acte. Faute d'avoir introduit son action dans ce délai, le bailleur est déchu de son droit et la sommation est privée de tout effet juridique, rendant inopérant l'examen du caractère tardif des paiements effectués par le preneur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السادة ورثة ادريس (ب.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 15/12/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/01/2021 تحت عدد 162 ملف عدد 2059/8207/2020 و القاضي في الشكل يقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعيه الصائر.

و حيث ان الثابت من وثائق الملف ان الطاعنين بلغوا بالحكم المستأنف بتاريخ 05/12/2022 و بادروا إلى استئنافه بتاريخ 15/12/2022 أي داخل الأجل القانوني مما يكون معه استئنافه مستوف لشروطه صفة و اجلا و أداء و يتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والذي يعرض فيه أن المدعين هم ورثة السيد ادريس (ب.) وأنه أكرى لمورث المدعى عليهم قيد حياته المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسومة كرائية قدرها 400 درهم شهريا وأنه بعد وفاة مورث المدعى عليهم وجه العارضون إنذارا لهم قصد أداء السومة الكرائية المتخلدة بذمته من 01/03/2018 إلى متم 31/03/2019 ترتب عنها ما مجموعه 13 شهرا 400 درهم 5200 درهم و توصل المدعى عليهم بالإندار بواسطة السيدة سارة (ب.) التي قبلت الإندار ووقعت على شهادة التسليم بتاريخ 25/03/2019 وإن المدعون منحوا المدعى عليهم أجل 15 يوما قصد أداء ما بذمتهم إلا أنهم رغم انصرام الأجل المضروب لم يوفوا بالتزاماتهم القانونية وإنهم بذلك يكونوا في محل التماطل الذي يمنح الحق في المطالبة بالأداء و الإفراغ هم أو من يقوم مقامهم، ملتسون بالحكم على المدعى عليهم بأدائهم للعارضين مبلغ 5200 درهم عن السومة الكرائية عن المدة الممتدة من 01/03/2018 إلى متم 31/03/2019 وتعيوض عن التماطل محدد في مبلغ 3000 درهم والحكم بإفراغهم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر و الإكراه البدني في الأقصى

وأرفق المقال بأصل محضر تبليغ إندار مؤرخ في 25/03/2019 وبشهادة الملكية مستخرجة بتاريخ 04/08/2020.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليهم بواسطة نائبتهم بجلسة 25/11/2020 جاء فيها أن الثابت من وثائق الملف أن تاريخ توصل العارضين بالإندار هو 25/03/2019 في حين أن الدعوى الحالية لم يتقدم بها المدعين إلا بتاريخ 4 شتنبر 2020 أي أن الدعوى رفعت بعد مرور 18 شهر وبالتالي رفعت دعوى المصادفة خارج الأجل المحدد في المادة المذكورة الأمر الذي يرتب بطلان الإندار وإن الإندار الذي توصل به العارض بتاريخ 25/03/2019 يزعم من خلاله المدعين أن العارضين تقاعسوا عن أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/03/2018 إلى متم 31/03/2019 لكن إن العارضين كانوا يؤدون بانتظام واجبات الكراء كما تؤكد الوثائق رففته

1 أصل وصل أداء واجب كراء شهر مارس 2018

2 محضر إيداع واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/03/2018 إلى غاية 31/06/2018

3 محضر إيداع واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/06/2018 إلى غاية 31/08/2018

4 محضر إيداع واجبات الكراء عن المدة الممتدة من شهر شتنبر 2018 إلى متم شهر دجنبر 2018

كما يستشف من الوثائق أعلاه فقد أدى العارضين واجبات كراء شهر مارس 2018 مرتين وقد أخبرا المدعين بهذا الخطأ واعتبر المبلغ الزائد هو مقابل كراء شهر يناير 2019 وتجاوزا من العارضين فقد عمدوا إيداع مبلغ 400.00 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم عن شهر يناير 2019 وبخصوص المدة اللاحقة لشهر يناير 2019 فقد سبق للسيد عبد الحق (أ.) تطبيقا لقاعدة حوالة الحق وأن اشعر المدعين أنه أصبح المالك الجديد للأصل التجاري بمقتضى عقد شراء للأصل التجاري وهو ما يخول له بقوة القانون صفة المكتري الجديد للمحل موضوع الدعوى والتزم على هذا الأساس أداء واجبات الكراء ابتداء من 11/02/2019 وهو نص الإشعار الذي توصل به السيد رشيد (ب.) بصفته أحد الورثة بتاريخ 20/03/2019 وبناء على الإشعار المذكور وباعتبار السيد عبد الحق (أ.) هو المالك للأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى قام هذا الأخير بإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة كما هو ثابت من محاضر الإيداع رفقت والتي تفيد أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فبراير 2019 إلى متم يناير 2020 ملتزمون التصريح بسقوط حق المدعين في طلب المصادقة على الإنذار لمرور 6 أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للعارضين في الإنذار بناء على ما تقتضيه المادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري ورفض الطلب. وأرفقت المذكرة بوصول شهر مارس 2018 وبمحضر إيداع مؤرخ في 26/06/2018 عن المدة من 1/03/2018 إلى غاية 31/05/2018 وبمحضر إيداع مؤرخ في 18/9/2018 عن المدة من 01/06/2018 إلى 31/08/2018 وبمحضر إيداع مؤرخ في 23/01/2019 عن المدة من 01/09/2018 إلى 31/12/2018 وبمحضر إيداع عن شهر يناير 2019 وبتبليغ إشعار مباشر مؤرخ في 20/03/2019 وبمحضر إيداع مؤرخ في 26/04/2019 عن فبراير ومارس وأبريل 2019 وبمحضر إيداع مؤرخ في 15/01/2020 من ماي 2019 إلى متم يناير 2020

وبناء على مذكرة تعقيب المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 23/12/2020 جاء فيها أن المدعى عليهم لم يبادروا إلى أداء جزء ما بذمتهم إلا بتاريخ 26/06/2018 - أداء جزئي - عن المدة من 1/3/2018 إلى 31/05/2018 وجب عنها مبلغ 1200 درهم، وإن تاريخ الأداء الجزئي لاحق بثلاث أشهر مما يجعل المدعى عليهم في حالة التماطل لعدم احترام أجل 15 يوما المضروبة في الإنذار مما تكون معه المدعى عليها في حالة التماطل الموجب للإفراغ وإن المدعى عليهم لم يؤديوا ما بقي في ذمتهم إلا في تاريخ لاحق على توجيه الإنذار الأول وأن أداء السومة الكرائية الجزئية عن المدة من 2018/06/01 إلى 2018/08/31 تمت بتاريخ 17/09/2018 أي بعد مرور حوالي 6 أشهر على التوصل بالإنذار وإن الأداء الجزئي الآخر تم بتاريخ 22/01/2020 عن المدة من شهر شتنبر إلى شهر دجنبر من سنة 2018 وإن المدعى عليهم لم يؤديوا الواجبات الجزئية المتبقية من شهر 2019/01/01 إلى 2019/03/31 وأن كل ما تم أدائه هو العرض العيني لشهر يناير من سنة 2019 وذلك بتاريخ 2020/10/20 أي بعد توصلهم باستدعاء الجلسة بتاريخ 2020/09/29 وهو أيضا يبقى أداء خارج أجل الإنذار المتوصل به بتاريخ 2019/03/25 وإنه يصبح هذا التاريخ 20/10/2020 قاطع للتقادم حسب المادة 381 و 382 و 383 وعليه فإن الدعوى المقامة بتاريخ 04/09/2020 قدمت داخل الأجل وان واقعة التماطل ثابتة وان المقال يبقى مؤسس قانونا، ملتزمون رد كل دفعات المدعى عليه والحكم وفق ملتزمات المقال الإفتتاحي

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تمسك الطاعنون : من نقص وانعدام التعليل الموازي لانعدامه:

ان المحكمة الابتدائية لما قضت برفض الطلب لم تعلق حكمها تعليلا كافيا وجعلته معرضا للإلغاء ، و إنه لما اعتبرت أن الجهة المستأنفة قدمت دعواها بتاريخ أجل 6 أشهر من تاريخ توجيه الإنذار بناء على مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 والحال أن هذا النص ينصب على دعوى المصادقة على الإنذار والحال أن الجهة المستأنفة التمسست في دعواها المطالبة بالافراغ لوجود التماطل التي تتيح للمكري المطالبة بالافراغ كلما ثبت التماطل ، وإنه بالرجوع إلى وثائق الملف نجد أن المستأنف عليهم إن كانوا أدلوا بما يفيد الأداء

عن المدة من: 01/03/2018 إلى 31/12/2019 قبل توجيه الإنذار قدمت خارج الأجل المحدد في الإنذار المتوصل به في 25/03/2019 وتنتهي في : 10/04/2019، وانه و بالرجوع إلى المحاضر المدلى بها نجد أن الأداء عن شهر يناير من سنة 2019 قد تم بتاريخ 21/10/2020 أي خارج الاجل المحدد في أقصاه في تاريخ: 10/04/2019 وان الأداء عن كل من شهر فبراير ومارس من سنة 2019 قد تم هو الآخر خارج الأجل المحدد في الإنذار 10/04/2019 وتم بتاريخ 26/04/2019 ، وعليه تكون واقعة التماطل بخصوص المدة من 01/01/2019 إلى 31/03/2019 ثابتة والتي تكون تدخل ضمن المدة المطلوبة في الإنذار وأنه تم أداؤها خارج الأجل المضروب في الإنذار وهو أجل أقصاه ، 2019/04/10 وعليه فإن واقعة التماطل عن جزء من المدة التي تضمنها الإنذار من 01/01/2019 إلى 31/03/2019 قد تم أداؤها خارج الأجل المضروب في الإنذار وعليه يكون واقعة التماطل ثابتة في حق المستأنف عليهم الموجبة للإفراغ للتماطل الذي لا يلحقه التقادم المنصوص عليه بالمادة 26 من قانون 49.16 ، ملتصين شكلا قبول الاستئناف لوقوعه داخل الأجل القانوني وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بإفراغ المستأنف عليهم من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم صائر المرحلتين

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 20/03/2023 جاء فيها ان الجهة المستأنفة اعتبرت أن الحكم الابتدائي لم يعلل تعليلا كافيا باعتماده فيما قضى به على مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 لأن النص المذكور ينصب على دعوى المصادقة على الإنذار، في حين أن دعواهم ترمي إلى المطالبة بالإفراغ لوجود التماطل ، و أن المستأنفين التمسوا بموجب مقالهم الافتتاحي الإفراغ لثبوت التماطل بموجب الإنذار الموجه إلى العارضين بتاريخ 25/03/2019 الأمر الذي يجعل الدعوى الحالية ترمي إلى المصادقة على الإنذار الذي توصلت به السيدة سارة (ب.) بالتاريخ المذكور بصفتها أحد الورثة و الذي يرمي إلى الأداء والإفراغ ، و أن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما ومنسجما مع المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق وفقا للاعتبارات التالية:

أولا : في الشق المتعلق بسقوط الحق في طلب المصادقة على الإنذار و الإفراغ .

تنص مقتضيات المادة 26 من القانون المتعلق بالكراء التجاري و بصيغة الوجوب على ما يلي: يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، و أن المستأنفين وجهوا انذارا للعارضين يرمي إلى الأداء و الإفراغ في حالة ثبوت التماطل ، و ان الثابت من وثائق الملف ان تاريخ توصل العارضين بالإنذار هو 25/03/2019 و طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري و التي تنص على الاتي: يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور 6 اشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكثري في الإنذار، و ان الدعوى الحالية لم يتقدم بها المستأنفين الا بتاريخ 4 شتنبر 2020 اي ان الدعوى رفعت بعد مرور 18 شهر وبالتالي رفعت دعوى المصادقة خارج الاجل المحدد في المادة المذكورة الأمر الذي يسقط حق المكري في المطالبة بالإفراغ والمصادقة على الإنذار.

ثانيا في الشق المتعلق بالأداء:

ان الإنذار الذي توصل به العارضون بتاريخ 25/03/2019 يزعم من خلاله المستأنفين وأن العارضين تقاعسوا عن أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/03/2018 إلى متم 31/03/2019 لكن إن العارضين كانوا يؤدون بانتظام واجبات الكراء كما تؤكد الوثائق رفقته

1 أصل وصل أداء واجب كراء شهر مارس 2018

2 محضر إيداع واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/03/2018 إلى غاية 31/06/2018

3 محضر إيداع واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/06/2018 إلى غاية 31/08/2018

4 محضر إيداع واجبات الكراء عن المدة الممتدة من شهر شتنبر 2018 إلى متم شهر دجنبر 2018

كما عمد العارضون إلى إيداع مبلغ 400,00 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم عن شهر يناير 2019 ، و بخصوص المدة اللاحقة لشهر يناير 2019 ، فقد سبق للسيد عبد الحق (أ.) تطبيقا لقاعدة حوالة الحق ان اشعر المستأنفين انه اصبح المالك الجديد للاصل التجاري بمقتضى عقد شراء للاصل التجاري وهو ما يخول له بقوة القانون صفة المكتري الجديد للمحل موضوع الدعوى و التزم على هذا الاساس اداء واجبات الكراء ابتداء من 11/02/2019 و هو نص الاشعار الذي توصل به السيد رشيد (ب.) بصفته احد الورثة بتاريخ 20/03/2019 ، و بناء على الاشعار المذكور وباعتبار السيد عبد الحق (أ.) هو المالك للاصل التجاري للمحل موضوع الدعوى قام هذا الاخير بايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة كما هو ثابت من محاضر الايداع و التي تفيد اداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فبراير 2019 الى متم يناير 2020 ، و للاعتبارات أعلاه يتبين للمحكمة ان أسباب الطعن بالاستئناف غير منتجة ، ملتصا بتأييد الحكم المستأنف

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 13/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/04/2023 مددت لجلسة 08/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

حيث ان النعي المؤسس على عدم خرق مقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 بخصوص اجل سقوط الحق المحدد في ستة اشهر فان المادة المذكورة تنص على انه "يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الانذار بمرور ستة اشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكتري في الانذار..." و ان الطاعنين وجهوا انذار للمستأنف عليهم توصلوا به بتاريخ 25/03/2019 مانحا اياه مهلة خمسة عشر يوما قصد الاداء تنتهي بتاريخ 10/04/2019 و ان اجل رفع دعوى المصادقة انتهى بحلول تاريخ 10/10/2019 و بالتالي فان الطاعنين كان عليهم ان يسارعوا الى رفع دعوى المصادقة على الانذار قبل مرور اجل ستة اشهر و انه برفعه لهذه الدعوى حتى تاريخ 04/09/2020 (كما هو ثابت من خلال تأشيرة مكتب الرسوم القضائية و الحسابات) يكون قد سقط حقهم في طلب المصادقة على الانذار و يبقى من حقهم رفع دعوى المصادقة بناء على انذار جديد يوجه وفق نفس الشروط المنصوص عليها في المادة 26 من القانون المذكور هذا من جهة و من جهة ثانية فان المستأنف عليهم قد قاموا بأداء الواجبات الكرائية المطالبة بها بموجب الإنذار بغض النظر عن تاريخ أدائها مادام ان الإنذار المؤسس عليه دعوى الحال قد أفرغ من محتواه القانوني و لم يعد أي اثر تبعا للعلل اعلاه الامر الذي يبقى معه طلبهم الرامي الى المصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليهم غير مؤسس قانونا و الحكم المطعون فيه الذي نحى وفق هذا المنحى يكون قد طبق القانون التطبيق السليم مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر .