

Bail commercial : l'action en validation du congé doit être intentée dans le délai de forclusion de six mois à compter de l'expiration du préavis (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67970	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5648
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/4566	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Validation du congé, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Irrecevabilité, Forclusion, Délai de six mois, Déchéance du droit d'agir, Congé pour défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la forclusion de l'action du bailleur. L'appelant soutenait la validité de la procédure engagée au moyen de deux mises en demeure successives, la première pour constater le défaut de paiement et la seconde pour notifier le congé fondé sur ce manquement.

Sans examiner le bien-fondé de ce moyen, la cour relève d'office la déchéance du droit d'agir du bailleur. Elle rappelle qu'en application de l'article 26 de la loi n°49-16 relative aux baux commerciaux, le droit de demander la validation du congé est éteint par l'écoulement d'un délai de six mois à compter de l'expiration du délai accordé au preneur dans le congé.

L'action ayant été introduite après l'expiration de ce délai, la demande d'éviction est jugée irrecevable. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت نزهة (ع.) بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2194 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/05/2021 في الملف عدد 1302/8207/2020 والقاضي: بأداء المدعى عليها مكتب المحاسبة (س.) في شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعية نزهة (ع.) مبلغ 57000 درهم عن واجبات الكراء من يونيو 2019 الى دجنبر 2020 مع النفاذ المعجل و تحميلها الصائر ورفض باقي الطلب

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستانفة نزهة (ع.) تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 01/07/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه انها تملك محلا بعنوان المدعى عليها كانت قد اقتنته من ملاكيه الأصليين منذ 2013 بسومة قدرها 3000 درهم وان المكترية تمارس فيه عملها التجاري منذ 2013 وانه ومنذ دخولها في علاقة كرائية معها لا تقوم بأداء الكراء الا بعد توجيه انذار بذلك والذي يكون موضوع استجابة منها سواء عن طريق مسطرة العرض العيني والإيداع او عن طريق الأداء المباشر مقابل وصل الا انه بتاريخ 17-4-2019 توجهت بانذار من اجل أداء واجبات الكراء المتخذة بذمتها و الممتدة من نونبر 2018 الى فاتح ماي 2019 الشئى الذي لم تستجب له داخل الاجل المضروب له وانه مباشرة وقبل مرور اجل الستة اشهر بادرت الى توجيه انذار اليها بالافراغ بعلت التماطل توصلت به لاجله فان العارضة تلتمس الحكم بافراغ المدعى عليها هي او من يقوم مقامها من العين المكتراة وادائها لها مبلغ 54000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من نونبر 2018 الى ماي 2020 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على من يجب

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف نائبة المدعي عليها تلتمس فيها أساسا عدم قبول الدعوى لخرقها لمقتضيات الفصلين 32 و 31 من ق م م و احتياطيا حفظ حقاها في تقديم أوجه دفاعها في حالة اصلاح المسطرة والادلاء بالوثائق اللازمة

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعية و المرفقة باصل تبليغ انذار وصورة من شهادة ملكية وحكم

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعية والمرفقة بمحضر تبليغ انذار مؤكدة انها تخلذت بذمة المدعى عليها واجبات جديدة من يونيو 2020 الى يناير 2021 أي ما مجموعه 24000 درهم

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها أفادت فيها انه خلافا لما جاء في المقال الافتتاحي فانها مواضبة على أداء السومة الكرائية بانتظام الى ان امتنعت المدعية عن تسليمها وصولات الأداء وانه خلافا لما جاء في المقال الافتتاحي فان المدعية تتقاضى بسوء نية وتحاول افراغ العارضة بشتى الوسائل اذ سبق لها ان وجهت لها مجموعة من الإنذارات قامت العارضة بالجواب عليها وادت جميع الوجيبة المطالب بها اذ سبق لها ان أدت الوجيبة الكرائية المطالب بها في المقال الافتتاحي للمدعية بواسطة دفاعها الأستاذ عربي (ع.) الذي قام بتسليم دفاع المدعية الأستاذ يونس (ق.) شيكا باسمه يتضمن المبالغ المطالب بها مقتطع منها ضريبة الأرباح العقارية وذلك بواسطة المفوض القضائي وان كل الوثائق المدلى بها تتبث حسن نية العارضة وتتبث محاولة المدعية افراغها بشتى الوسائل وانه لاثبات أداء الشهور المطالب بها في الإنذار فانها تلتمس الحكم برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث يستدعي

جميع الأطراف ودفاعهم وللتأكد من واقعة الأداء وارفقت المذكرة بمحضر تبليغ انذار و شهادتين عن إدارة الضرائب نسخة من شيك ورسالة موجهة الى الأستاذ يونس (ق.)

وبناء على باقي المذكرات المدلى بها من الطرفين

و بتاريخ 19/05/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة انه بخصوص استبعاد الإنذار الثاني بالافراغ وعدم ترتبت الاثر بخصوص تحقق

شرط التماطل المنصوص عليه في المادة 8 من القانون رقم 16/49 ان المحكمة التجارية قضت بعدم قبول طلب الافراغ لكون الانذار الاول الذي توصلت به المستأنف عليها بتاريخ 17/04/2019 لا يشير إلى الافراغ كجزء عن

التماطل، وتجاهلت الانذار الثاني المتوصل به بتاريخ 15/10/2019 الذي تنذرنا من خلاله المستانفة بالافراغ داخل الأجل المحدد في المادة 26، بحيث أنها اختارت المنهجية المحددة في القانون بين تحقق شرط التماطل المنصوص عليه في المادة 8 و شرط الانذار و الأجل المنصوص عليهما في المادة 26 وأن التماطل يتحقق بمجرد عدم الاداء أو الشروع في مسطرة العرض و الايداع داخل الأجل المضروب للمكتري في نص الانذار، و أن أي أداء خارج الاجل، و لو تحقق، فانه لا ينفي واقعة التماطل، بحيث أن العارضة بعثت بالاداء توصلت به المستأنف عليها بتاريخ 17/4/2019 و أنه باعمال الاجل الكامل المحدد في 15 يوما فانه ينتهي بتاريخ 03/5/2019 و أن المستأنف عليها ادلت بمحضر

التبليغ رسالة مرفقة بشيك للمبلغ المطالب به بعد اقتطاع الضريبة، و الذي توصلت به الكاتبة بتاريخ 16/5/2019، و أنه بصرف النظر عن مدى اعتبار هذه الرسالة أداء للمبالغ الكرائية، فانها قد قدمت بعد 13 يوما من انتهاء الاجل، و بالتالي فان واقعة التماطل أصبحت قائمة في مواجهة المكتري، و أن المشرع من خلال القانون 16/49 لم يشترط توجيه انذار وحيد متضمن لاجل واحد أو أجلين، أو بتضمين المطالبة بالكراء و الافراغ في انذار واحد، بل أن المادة

26 عندما خولت للمكري الحق في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، و أن يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، و هو الشيء الذي تحقق و تم مطالبته بالافراغ بواسطة انذار توصل به بتاريخ 15/10/2019 و تم منحه اجل 15 يوما، بعد تحقق السبب الموجب له بواسطة التماطل الذي ترتب على

الانذار الاول المتوصل به بتاريخ 17/4/2019، و هو الشيء الذي يجعل من المسطرة و الانذارين المبعوثين سليمين و متطابقين مع مقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16/49، ملتزمة افراغ الجهة المستانف عليها من المحل التجاري مع تاييده في الباقي و تحمिल المستانف عليه صائر الدعوى.

وأدلت بنسخة عادية من الحكم الابتدائي وصورتين من محضر تبليغ انذارين.

وبعد تبادل الردود والمذكرات اعتبرت المحكمة القضية جاهزة .

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/11/2021 الفي بالملف مذكرة تعقيبية الاستاذة (ع.) وحضرت الاستاذة (ا.) عن الاستاذ (ق.) تسلمت نسخة من المذكرة ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة اوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

حيث انه لئن كانت الطاعنة قد وجهت للمستأنف عليه انذارا من أجل الأداء وانذار من أجل الافراغ فإن الانذار الأول من أجل الاداء توصل به المستأنف عليه بتاريخ 17/04/2019 والانذار الثاني الرامي إلى الإفراغ توصل به بتاريخ 15/04/2019 إلا ان الطاعنة لم تبادر إلى رفع الدعوى إلا بتاريخ 01/07/2020 كما هو ثابت من تأشيرة كتابة الضبط أي خارج أجل الستة اشهر المنصوص عليها في الفقرة 5 من المادة 26 من قانون 16-49 المتعلق ببراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي التي جاء فيها " يسقط حق المكري في تقديم طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة اشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكثري في الانذار" ويكون بذلك طلب الافراغ قد سقط لمرور الاجل المذكور، مما يستوجب التصريح برفض الطلب المتعلق به وبما أنه لا يضر أحد باستئنافه فإنه يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم القبول بالعلة أعلاه.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الاسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.