

Bail commercial : l'action en validation du congé fondée sur le non-paiement des loyers est irrecevable si elle est intentée avant l'expiration du délai de 15 jours imparti au preneur (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69073	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1570
Date de décision 20200715	N° de dossier 2019/8206/3678	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Production des originaux, Preuve du paiement, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Irrecevabilité, Faux incident, Délai de 15 jours, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Action prématurée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers et en expulsion, la cour d'appel de commerce examine cumulativement la force probante de copies de quittances et la régularité d'un congé pour défaut de paiement. L'appelant, bailleur, contestait la décision de première instance fondée sur des copies de quittances dont il alléguait la fausseté, tout en sollicitant la validation du congé délivré au preneur.

La cour écarte d'abord la demande d'inscription de faux en rappelant que cette procédure ne peut être diligentée que sur des documents originaux et non sur de simples copies. Dès lors, faute pour le preneur de produire les originaux des quittances litigieuses, celui-ci est réputé avoir renoncé à s'en prévaloir, laissant sa dette de loyers établie.

La cour retient ensuite que la demande d'expulsion est irrecevable, l'action en validation du congé ayant été introduite avant l'expiration du délai de quinze jours que le bailleur est tenu d'accorder au preneur en application de l'article 26 de la loi 49-16. Le jugement est par conséquent infirmé, la cour condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et d'un dédommagement pour retard, tout en déclarant la demande d'expulsion irrecevable.

Texte intégral

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و حيث قدم مقال التدخل الارادي و المقال الاصلاحى له وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فيتعين التصريح بقبولهما شكلا.

حيث عرض الطاعن اسباب استئنافه على النحو المبسوط اعلاه .

و حيث دفع الطرف الطاعن و المتدخل اراديا في الدعوى بان صور الوصولات الكرائية المدلى بها من قبل المستأنف عليه ابتدائيا و التي تم اعتمادها للحكم برفض طلبهم لم يتم عرضها عليهم من طرف المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه مما يعد خرقا لحقوق الدفاع و انهم يدفعون بزورية تلك الوصولات و يلتزمان تطبيق مسطرة الزور الفرعي في حقها.

و حيث امرت المحكمة تمهيدا باجراء بحث حضره اطراف الدعوى و نوابهم و صرح المتدخل في الدعوى بصفته الوكيل في قبض الكراء ان اخر وجيبة مؤداة من لدن المستأنف عليه تتعلق بشهر دجنبر 2016 في حين صرح المستأنف عليه انه لا يتوفر على اصول الوصولات الكرائية التي سبق الادلاء بها في اطار مسطرة جنحية انتهت بحفظ الشكاية و تم امهاله للادلاء بها لجلسة لاحقة بدون جدوى مما تقرر معه ختم البحث .

حيث انه من جهة اولى و بخصوص الطعن بالزور الفرعي فان اجراءات هذا الطعن لا تقام الا على الاصول دون الصور كما يتجلى ذلك من استقراء الفصول 93 و 95 و 96 من ق م م و ان احجام الطرف المستأنف عليه عن الادلاء باصول الوصولات الكرائية موضوع الطعن بالزور الفرعي رغم اشعاره بذلك و امهاله يجعله في حكم المتخلي عن استعمالها مما يتعين بالنتيجة صرف النظر عن مسطرة الطعن و التصريح بعدم قبولها شكلا و تبقى بالتالي ذمته عامرة بواجبات الكراء المطالب بها ابتداء من يناير 2017 مساپرة لما صرح به المتدخل اراديا في الدعوى باعتباره المكلف بقبض الكراء خلال جلسة البحث بان اخر وجيبة مؤداة تتعلق بدجنبر 2016 .

حيث انه في غياب ما يثبت براءة ذمة المستأنف عليه من واجبات الكراء المذكورة يكون الطلب المقدم بشأنها مبررا و يتعين الاستجابة له في حدود مبلغ 26.000 درهم عن المدة الممتدة من يناير 2017 الى تم غشت 2018 على اساس مشاهرة قدرها 1300 درهم

و حيث انه من جهة اخرى فان البين باطلاع المحكمة على وثائق الملف و خاصة الانذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 5/9/2018 انه لم يتضمن اجلا للافراغ كما انه لم يتم احترام هذا الاجل عند تقديم دعوى المصادقة عليه بتاريخ 28/09/2018 مما يخالف مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 التي توجب على المكري ان يمنح اجلا للمكثري للافراغ محدد في 15 يوما من تاريخ التوصل متى كان الطلب مبنيا على عدم اداء الكراء و بالتالي و بالنظر لتاريخ تبليغ الانذار في 5/9/2018 و تاريخ تقديم دعوى المصادقة عليه في 28/09/2018 تكون هذه الدعوى سابقة لاوانها لتقديمها قبل انصرام اجل 15 يوما للافراغ مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا و الحكم من جديد بعدم قبول طلب الافراغ شكلا و في الموضوع باداء المستأنف عليه للمستأنف واجبات الكراء المحددة في مبلغ 26.000 درهم عن المدة المشار اليها اعلاه

حيث ان طلب التعويض عن التماطل يبقى مبررا لثبوته في حق المستأنف عليه بتوصله بالانذار بالاداء و امهاله 15 يوما بدون جدوى مما يتعين معه الاستجابة لطلب التعويض في حدود مبلغ 1000 درهم

حيث انه يتعين تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و مقال التدخل الارادي في الدعوى والمقال الاصلاحى و عدم قبول طلب الزور الفرعى .

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الطلب شكلا و رفضه موضوعا و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بالافراغ شكلا و في الموضوع باداء المستأنف عليه للطاعنين مبلغ 26.000 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2017 الى متم غشت 2018 و تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم و تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى و جعل الصائر بالنسبة .