

Bail commercial : le bailleur est forclos à agir en validation de la mise en demeure s'il n'agit pas dans le délai de six mois prévu par la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64869	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5235
Date de décision 20221123	N° de dossier 2021/8206/4889	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Validation de la mise en demeure, Rejet de la demande d'expulsion, Prescription, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Interruption de la prescription, Forclusion, Délai de six mois, Bail commercial, Arriérés de loyer	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant limité une condamnation au paiement de loyers commerciaux à la seule période non prescrite et rejeté la demande d'éviction, le tribunal de commerce avait fait droit à l'exception de prescription soulevée par le preneur. L'appelant contestait l'application de la prescription aux loyers antérieurs, invoquant un acte interruptif, et soutenait que le défaut de paiement justifiait la résiliation du bail.

La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la résiliation en retenant que l'action, introduite après l'entrée en vigueur de la loi n° 49-16, était soumise au régime de la validation de l'injonction de payer. Faute pour le bailleur d'avoir saisi le tribunal dans le délai de forclusion de six mois prévu par l'article 26 de cette loi, son droit de demander la validation de l'injonction et, par conséquent, l'éviction, était éteint.

En revanche, la cour retient, au visa de l'article 381 du dahir des obligations et des contrats, que la prescription des loyers antérieurs a été valablement interrompue par une mise en demeure extrajudiciaire ayant date certaine. Cette interpellation a fait courir un nouveau délai, rendant l'intégralité de la créance de loyers exigible.

Le jugement est donc réformé sur le quantum de la condamnation et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الجماعة الترابية الرماني بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 07/09/2021 تستأنف من خلاله جزئيا مقتضيات الحكم عدد 32 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/01/2020 في الملف عدد 1002/8207/2019 القاضي في الشكل: بقبول الطلب عدا الشق المتعلق بالإفراغ. وفي الموضوع بأداء المستأنف عليه مبلغ 75.750,00 درهم الممثل لواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 18/12/2012 إلى متم 28/02/2019 مع النفاذ المعجل وبأدائه تعويضاً عن التماطل قدره 3500,00 درهم وتحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل:

حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبية قانونا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان الجماعة الترابية الرماني تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 08/01/2020 عرضت من خلاله أنها تكرري للمستأنف عليه الدكان الكائن بعنوانه أعلاه بسومة كرائية شهرها قدرها 1010,00 درهم وأنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ 01/01/2009 إلى 28/02/2019 وجب عنها 123.220,00 درهم، وأنها وجهت له إنذارا بالأداء لكنه لم يستجب له، لذلك فهي تلتمس الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 123.220,00 درهم عن واجبات الكراء ومبلغ 10.000,00 درهم عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغه من الدكان هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر.

وأرفقت مقالها بنسخة لعقد الكراء وأصل محضر إنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المستشار عليه المدلى بها بجلسة 08/04/2019 والتي ضمنها دفعا بعدم اختصاص هذه المحكمة للبت في النزاع طبقا للمادة 2 من قانون 4916 لأنه يعقد للقضاء العادي ملتصقا بحالة الملف على المحكمة الابتدائية بالرماني. وأضاف أن المدة التي تطالب بها المستأنفة قد طالها التقادم المسقط طبقا لقانون الالتزامات والعقود، وأن الإنذار موضوع النازلة باطل شكلا وموضوعا ولا يرتب أي أثر، ملتصقا بالحكم بسقوط الوجيبة الكرائية للتقادم وببطلان الإنذار ورفض طلب الإفراغ وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على قرار المحكمة المتخذ بجلسة 08/04/2019 والقاضي بإحالة الملف على النيابة العامة للإدلاء بمستنتجاتها حول الدفع بعدم الاختصاص.

وبناء على مذكرة نائب المستشارية المدلى بها بجلسة 15/04/2019 والتي عقب فيها على أن دفع المستأنف عليه بعدم الاختصاص ما هو إلا محاولة فاشلة لإطالة عمر القضية والمماطلة والتهرب من أداء الواجبات الكرائية العالقة بدمته ، ملتزمة بذلك رد هذا الدفع والتصريح باختصاص هذه المحكمة وتمتعها بما جاء بمقالها.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى اختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب.

و بناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة القاضي باختصاصها نوعيا للبت في الطلب.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستشارية للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة انه بناء على مقتضيات المادة 381 من ق ل ع التي تنص على ان التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية او غير قضائية يكون لها تاريخ ثابت و من شأنها ان تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزاماته و مدلية بمحضر تبليغ اذار متوصل به بتاريخ 17/08/2011 و كذا بالتزام صادر عن المستشارية عليه موقع عليه بتاريخ 24/04/2013 يلتزم بموجبه باداء ما بدمته من تاريخ المطالبة الى تاريخ التوقيع ، وان الانذارات المتوصل بها قاطعة للتقادم، وفيما يتعلق بالافراغ، فان المحكمة لما قضت برفض الطلب اعتمادا على مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16.49 دون الالتفات الى كونها تمسكت بالافراغ للتماطل و عدم الاداء الذي يجد سنده في الفصل 255 من ق ل ع الذي يعتبر سببا صحيحا و مشروعا يبرر انتهاء عقد الكراء طبقا لمقتضيات المادة 27 من القانون المشار اليه اعلاه تكون قد طبقت القانون تطبيقا غير سليم وجانبت الصواب فيما قضت به ، والتمست لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من رفض الطلب عن الفترة من 01/01/2009 إلى 18/12/2012 التي وجب عنها مبلغ 48075,00 درهم وبعد التصدي الحكم لها بالمبلغ المذكور وتحميل المستأنف عليه الصائر. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف ومحضر تبليغ اذار والتزام.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 24/05/2022 والرامية إلى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 02/11/2022 تخلف عن حضورها دفاع الطرفين ورجع مرجوع البريد الخاص بالمستأنف عليه بملاحظة غير مطلوب، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 23/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستشارية في أسباب استئنافها بما سطر أعلاه .

وحيث بخصوص السبب المستمد من كون محكمة البداية طبقت القانون التطبيق الخطا عندما اعتمدت الفصل 26 من قانون 16/49 بدل الفصل 255 من ق.ل.ع ولم تحكم بالافراغ- وبالرغم من كون التماطل ثابت وقائم في حق المستأنف عليه -، فبالرجوع الى وثائق الملف و مستنداته فالبيان ان الانذار الموجه للمستأنف عليه من اجل الأداء والافراغ فقد توصل به شخصيا بتاريخ 18/12/2017، ومادامت الدعوى الحالية مرفوعة بتاريخ 13/03/2019 أي بعد دخول قانون 16/49 المتعلق ببراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي الصادر بتاريخ 11/08/2016 حيز التنفيذ بتاريخ 28/02/2017، فانه كان يتعين على الطاعنة رفع دعوى المصادقة على الانذار في اطار مقتضيات الفصل 26 من القانون اعلاه أي القانون الساري المفعول عند رفع ا لدعوى الحالية الذي ينص في فقرته ما قبل الأخيرة على انه -يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الانذار بمرور ستة اشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكثري في الانذار- وهو ما لم تحترمه المستشارية اذ رفعت دعواها بعد مرور ازيد من سنتين على تاريخ التوصل بالانذار ليبقى حقها في المطالبة بالمصادقة على الانذار أعلاه قد سقط بمرور المدة المقررة قانونا وليبقى الحكم المطعون فيه قد طبق صحيح القانون ومما وجب معه رد الدفع المثار في هذا الشق لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم .

وحيث بخصوص السبب المستمد من كون الفترة المطالب بها الممتدة من 01/01/2009 الى 18/12/2012 لم يطلها التقادم - كما قضى بذلك الحكم المطعون فيه - وذلك لسبقية حصول المطالبة بها , فالثابت ان الطاعنة سبق ان وجهت للمستأنف عليه اندارا من اجل أداء كراء 49 شهرا الى غاية 30/05/2011 توصل به شخصيا بتاريخ 17/08/2011 حسب البين من محضر تبليغ الانذار المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ب.) بدائرة الرماني الملفى به في الملف , وان الانذار أعلاه يبقى قاطعا للتقادم تطبيقا لمقتضيات الفصل 381 من من ق.ل.ع التي تنص على * ان التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية او غير قضائية يكون لها تاريخ ثابت و من شأنها ان تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزاماته, وليبقى الدفع جدي والفترة المطالب بها من 01/01/2009 الى غاية 28/02/2019 مستحقة الأداء بكاملها وبحسب بمشاهرة 1010.00 درهم وبما مجموعه 123.220,00 درهم .

و حيث وعطفا على ما سطر أعلاه وجب تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المحكوم به محددًا في مبلغ 123.220,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علينا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المحكوم به محددًا في 123.220,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة