

**Bail commercial : le
commandement de payer ne vaut
pas congé aux fins d'éviction s'il
omet la mention expresse de la
demande d'éviction (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59853	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6342
Date de décision 20241223	N° de dossier 2024/8219/3895	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Non-paiement des loyers, Mentions obligatoires, Loi n° 49-16, Formalisme du congé, Eviction, Demande d'éviction, Congé, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un commandement de payer ne mentionnant pas expressément la demande d'éviction comme préalable à une action en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion tout en condamnant le preneur au paiement des loyers, au motif que l'acte ne respectait pas les exigences de la loi n° 49-16. L'appelant soutenait que l'injonction, conforme aux stipulations contractuelles, n'avait pas à mentionner explicitement l'éviction pour fonder l'action. La cour relève que le commandement se bornait à réclamer le paiement des loyers arriérés dans un délai de quinze jours, sans aucune mention d'une intention de résilier le bail ou d'une demande d'éviction. Elle retient qu'un tel acte, faute de comporter les mentions impératives prévues par l'article 26 de la loi n° 49-16, notamment la cause de la résiliation et le délai accordé pour l'éviction, ne constitue qu'une simple mise en demeure de payer et non un congé valable fondant une action en expulsion. La cour écarte également l'argument tiré de la clause résolutoire du contrat, considérant que l'action engagée était fondée sur le régime légal de l'éviction pour défaut de paiement, dont les conditions procédurales spécifiques n'avaient pas été respectées. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه الأستاذ مصطفى (ل.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 6545 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/05/2024 في الملف عدد 3005/8219/2024 القاضي في منطوقه في الشكل : بقبول الطلب وفي الموضوع : بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 3960 درهم الواجبات المتبقية عن الفترة من 01 يناير 2023 الى غاية نونبر 2023 ومبلغ 11880 درهم واجبات كراء مستحقة عن المدة من 01 دجنبر 2023 الى فبراير 2024 مع شمول أداء واجبات الكراء بالنفاد المعجل، ورفض باقي الطلبات وبتحميل المدعى عليها الصائر.

في الشكل :

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرض خلاله أنه قد ابرم عقد كراء لفائدة المدعى عليها بتاريخ 2014/11/27 بواسطة موثق لاستغلال محل لأغراض تجارية مع مشاهرة قدرها 4000.00 درهم خاضعة للزيادة كل ثلاث سنوات وقد بلغ قدرها 4400.00 درهم منذ 2019 والى حدود تاريخ المقال. وان المدعى عليها توقفت عن اداء الواجبات الكرائية منذ فاتح يناير 2023 ولم تبادر الى الأداء الكلي رغم الإنذار بأداء الواجبات الكرائية الموجه اليها. ملتصقا لأجل ذلك الحكم في الشكل : بقبول المقال وفي الموضوع : الحكم بالمصادقة على الانذار بالإفراغ وبإفراغ المدعى عليها من المحل الكائن ب : 127 زنقة الورود حي الراحة بوسيجور الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها بسبب المطل في الأداء والحكم عليها بأداء تكملة الواجبات الكرائية المستحقة عن الفترة الممتدة من 1 يناير 2023 والى غاية نونبر 2023 وجب عنها ما قدره ثلاثة الاف وتسعمائة وستون درهم 3960 درهم وبإدائها الواجبات المستحقة من 1 دجنبر 2023 الى غاية فبراير 2024 وجب عنها بعد خصم نسبة 10% لفائدة الخزينة العامة ما قدره احدى عشر ألف وثمانمائة وثمانون درهم 11,880 درهم مع شمول الحكم بالنفاد المعجل فيما يخص الاداء مع الصائر. وعزز مقاله بنسخة من عقد الكراء، نسخة من الانذار مع شهادة التسليم الكشوفات الحسابية لسنوات 2019، 2020 و 2021.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنه يرجوع المحكمة إلى حيثيات الحكم المستأنف فسوف يتبين أنه في برفض طلب الإفراغ بعلة أن الانذار غير مستوف لمقتضيات الفصل 26 من قانون 16/49 لكونه لا يشير للإفراغ و أن العارض يعتقد أن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي لا يجد له سندا قانونيا ضمن مقتضيات القانون رقم 49/16 ولا ضمن مقتضيات العقد الرابط بين الطرفين و خاصة في بنده 5 فقرة 2 و 3 و الذي يعتبر بمثابة شريعته متعاقديه فمن الناحية القانونية فإن المشرع نص على الشروط الواجب ذكرها ضمن البيانات المسطرة بالانذار طبقا للفصل 26 وهي بالحصص أن يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده أن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل وانطلاقا من هذا التنصيص الوارد بالفقرة الأولى من الفصل 26 فإن المشرع حدد بالحصص البيانات التي يتعين ذكرها بالانذار ولم يجعل من بينها ضرورة

ذكر كلمة الإفراغ ما دام أنها تأتي في السياق التدريجي للغاية من توجيه الإنذار بالأداء إلى المكثري وأن الغاية من توجيه الإنذار إلى المدين أو المكثري فهي مرتبطة بتذكيره بالالتزام المنعقد معه مع منحه الأجل القانوني للتعبير عن نيته و مدى احترامه لهذا الالتزام و من ثم فإن فوات الأجل دون ابراء الذمة يفقد المدين حق التمسك بالحق المتعاقد من أجله و من ترتيب كل الآثار الناتجة عن هذا الاخلال و منها المطالبة بافراغ العين المكتراة وهو النهج الذي سلكه المدعى في احترام تام لكل مقتضيات القانونية أو الاتفاقية ومن الناحية التعاقدية فإن العارض يعتقد أنه قد خاطب المستأنف عليها بواسطة انذار ينسجم مع كل مقتضيات المتفق عليها بين الطرفين و هي بذلك شريعتهما في كل نزاع وأنه يرجوع المحكمة إلى الاتفاق المبرم بين الطرفين وخاصة في البند 5 فقرة 2 و 3 فسوف يتبين أنهما اتفقا والتزاما بالحق في فسخ العقد كلما ثبت تماطل المكثري في أداء الواجبات الكرائية لمدة شهرين فقط وأن المستأنف عليها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية لمدة 10 اشهر من يناير 2023 إلى غاية أكتوبر 2023 و أنها لما قامت بعرض الكراء كان العرض ناقصا بقيمة 3960.00 ده وفق العملية الحسابية التي ضبطها العارض بموجب مقاله الافتتاحي أن العرض الناقص لا يسقط حالة التماطل عن المدين ناهيك على أن المستأنف عليها تماطلت من جديد في الأداء و إلى غاية تقديم هذا المقال مما يكشف عن نواياها السيئة وأن الطلب الذي تقدم به العارض لا يتناقض مع مقتضيات المادة 26 من قانون 16 / 49 و لا مع الاتفاق المبرم بين الطرفين و أنه يعتبر سندا صحيحا للمطالبة بإفراغ المستأنف عليها، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب الحكم بالإفراغ و بعد التصدي القول والحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل الكائن 127 زنقة الورود حي الراحة بوسيجور الدار البيضاء مع تحميلها الصائر. و أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 16/12/2024 رجع البريد في حق المستأنف عليها بملاحظة غير مطلوب، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسته 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بكون الإنذار الموجه من طرفه للمستأنف عليها يستوف الشروط المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 16-49 و أن المشرع لم يجعل من بينها ضرورة ذكر كلمة الإفراغ مادام أنها تأتي في سياق الغاية من توجيه الإنذار بالأداء إلى المكثرية.

وحيث إن الثابت من الإنذار الموجه من طرف الطاعن للمطعون ضدها و الذي توصلت به بتاريخ 19/10/2023 أنه تضمن بصلبه مطالبة هذه الأخيرة بأداء واجبات الكراء مع منحها مهلة 15 يوما للوفاء بها، و أن هذا الإنذار لم يتضمن الإشارة إلى المطالبة بالإفراغ كما عاينته عن حق محكمة الدرجة الأولى و هو ما يجعل منه مجرد إنذار للمطالبة بالوفاء بواجبات الكراء تنطبق بشأنه مقتضيات القانون رقم 64-99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، فالمادة 26 من القانون رقم 16-49 تنص في فقرتها على أنه: "يجب على المكثري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، و أن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل"، و أنه مادام الإنذار الموجه للمطعون ضدها جاء خاليا مما يفيد المطالبة بالإفراغ و منح أجل لذلك فإنه يكون مخالفا لنص المادة 26 المذكورة، و انه بالرجوع لمقتضيات المادة 5 من العقد و لا سيما البند 3 المنصوص عليه في الإنذار فإنه لا يتعلق بحالة الإفراغ للمطل المقامة أمام محكمة الموضوع و إنما جرى فيها التنصيص على إمكانية سلوك دعوى استعجالية للمطالبة بفسخ عقد الكراء في حالة تخلف المكثرية عن الوفاء بواجبات الكراء، و بالتالي فغنه لا مجال للتمسك بمقتضيات هذا البند لأن الساس المقامة عليه الدعوى يختلف عن الأساس القانوني الذي ينطبق على مقتضيات البند 3 المذكور، و أنه استنادا لذلك يبقى السبب المستند عليه في الطعن الحال غير مؤسس مما يستوجب للعللة المذكورة تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا في حق المستأنف عليها:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.