

Bail commercial : le congé pour non-paiement de loyer n'exige pas la mention d'un délai distinct pour l'éviction, le délai de 15 jours prévu par la loi étant unique (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60952	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3006
Date de décision 20230509	N° de dossier 2023/8206/873	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validation du congé, Unicité du délai de paiement et d'éviction, Résiliation du bail, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Formalisme du congé, Éviction du preneur, Délai de 15 jours, Congé pour non-paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité formelle d'un congé pour défaut de paiement au regard des mentions obligatoires prévues par la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait validé le congé, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait la nullité de l'acte au motif qu'il mentionnait un délai de paiement sans prévoir expressément un délai distinct pour l'éviction. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et retient que, dans le cadre d'une procédure d'éviction pour défaut de paiement, le délai unique de quinze jours prévu par l'article 26 de ladite loi vaut à la fois mise en demeure de payer et délai d'éviction. Elle précise que ce délai suffit à caractériser le manquement du preneur et à justifier la validation du congé, sans qu'il soit nécessaire de mentionner un second délai. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيد بوشعيب (ح.) بواسطة دفاعه ذ / محمد أبوازة بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 15/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/01/2023 تحت عدد 127 في الملف رقم 7375/8219/2022 و القاضي :

في الشكل: قبول الطلب.

في الموضوع: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 84.000,00 درهم مقابل واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2021 الى متم نونبر 2022 مع شملها بالنفاذ المعجل و بأدائه لها تعويضا عن التماطل قدره 5000,00 درهم و بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الافراغ المتوصل به من المدعى عليه بتاريخ 13/06/2022 و بإفراغ المستأنف و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية و بتحميله الصائر و بتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى بخصوص الأداء و الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الإستئنافي فإن المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 30/01/2023 و تقدم بالإستئناف بتاريخ 15/02/2023 ، مما يكون معه الإستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا .

و حيث أن الطلب الإضافي قدم مستوفيا لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيها أن المستأنف عليها عبد الرزاق (ع.) و من معها تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 25/07/2022 تعرض فيه أنها تملك و أبنائها المذكورين أعلاه المحل التجاري الذي هو عبارة عن مستودع مغطى مساحته 150 م م الكائن بـ [العنوان] المحمدية و الذي يستغله المستأنف من أجل حرفة الرخام بمشاهرة قدرها 6000,00 درهم للشهر ، و انه تقاعس عن أداء واجبات الكراء ابتداء من تاريخ فاتح أكتوبر 2021 الى متم يوليوز 2022 بحسب سومة 6000,00 درهم للشهر و جب فيها 60.000,00 درهم ، موضحة أنها وجهت إليه إنذارا رفض التوصل به بتاريخ 13/06/2022 الا أنه لم يؤد ما بذمته . ملتزمة التصريح بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الافراغ المبلغ للمكتري بتاريخ 13/06/2022 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه و بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الحكم بأدائه لها واجبات الكراء ابتداء من فاتح أكتوبر 2021 الى متم شهر يوليوز 2022 حسب السومة الشهرية 6000,00 درهم التي و جب فيها 60.000,00 درهم بالإضافة الى التعويض عن التماطل قدره 5000 درهم مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر الاكراه في الأقصى و الصائر .

و أرفق المقال : نسخة طبق الأصل لعقد كراء و ونسخة طبق الأصل لوكالة و انذار قضائي و محضر تبليغه و صورة لشهادة الملكية.

و بناء على المذكرة الجوابية المستأنف عرض فيها بواسطة نائبه أنه كان يؤدي واجبات الكراء المدرجة في الإنذار و يسلمها للمستأنفة يدا بيد أو بتحويلات بنكية مما يكون الإنذار يفتقد لصحة السبب المبني عليه كونه تضمن مبالغ سبق له أن أداها للمدعية . و أضاف أن الانذار المحتج به يتضمن أجلا للأداء فقط دون أجل للإفراغ . و التمس الحكم برفض الطلب .

و بناء على تعقيب المستأنف عليها مع طلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية عارضة بواسطة نائبيها أن المدعى عليه لم يثبت ادعاء بالأداء ، و أكدت أن الإنذار احترام جميع الشكليات المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 16/49 و منح المستأنف أجل 15 يوما للأداء . و في الطلب الإضافي التمسست الحكم على المدعى عليه بأداء واجبات كراء إضافية عن المدة من فاتح غشت 2022 الى متم نونبر 2022 بحسب مبلغ 24.000,00 درهم و بتحميل المدعى عليه الصائر و النفاذ المعجل و الاكراه في الأقصى.

و أدلى بنسخة طبق الأصل لرسم ارائة و استدراك و شهادة الملكية و نسخة لوكالة.

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكون المستأنف عليها اكتفت بمنح العارض أجل للأداء دون منحه أجل للإفراغ مما يجعل الإنذار غير منتج أي أثر لكونه خالف مقتضيات المادة 26 من القانون 4916 و أنه بالرجوع الى الإنذار موضوع الدعوى فإنه يتضمن أجل للأداء فقط و أغفل تضمينه أجل للإفراغ وهي من الشكليات المنصوص عليها في قانون كراء المحلات التجارية، والتي تخص منح المكثري أجل للإفراغ، حددته في اجل 15 يوما عند حالة التماطل كما جاء في المادة 26 من القانون المذكور والتي تنص على انه يجب على المكثري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري إنذارا، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجل للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل و بالتالي يكون الإنذار الموجه للمستأنف باطلا و غير منتج لعدم تقديمه وفق الشكليات الواجب توفرها في مضمون الاشعار الموجه في القانون رقم 16 49- المطبق على كراء المحلات التجارية خاصة ما يتعلق بعدم النص في صلب الإنذار على أجل الإفراغ المنصوص عليه في المادة 26 والتي توجب تسبب الإنذار أولا ثم منح المكثري أجل للإفراغ، حددته في اجل 15 يوما عند ثبوت حالة التماطل و الحالة هذه فإن الحكم المستأنف لما قضى بالمصادقة على الإنذار المذكور يكون قد صادق على إنذار مختل شكليا ولا تتوفر فيه الشروط الواجب قانونا ، لذلك يلتمس بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بإفراغه من المحل التجاري و التصريح و بعد التصدي برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر

أدلى: نسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بجلسة 11/04/2023 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب مع مقال إضافي جاء فيها من حيث المذكرة الجوابية : أنه بالرجوع إلى الإنذار الموجه إليه يتجلى بأنه جاء سليما و غير مشوبا بأي عيب ذلك أن المحاكم التجارية بالمغرب ذهبت إلى أن الإنذار الذي ينص على أجل 15 يوما هو إنذار صحيح فمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قضت في عدة قراراتها و من بينها القرار الصادر في الملف التجاري عدد 1752/8206/2018 بتاريخ 02/05/2018 تحت عدد 2240 و نفس الشيء حيث قضت المحكمة التجارية بالرباط في الحكم الصادر عنها تحت عدد 1048 بتاريخ 24/02/2021 في الملف عدد 1989/8207/2020 " أنه بخصوص دفع المدعى عليه بكون الإنذار تضمن أجلا واحدا وهو 15 يوما دون أجل للإفراغ ، فإن نص الإنذار موضوع الدعوى يبقى صحيحا من الناحية الشكلية لتضمينه أجلا واحدا وهو 15 يوما للإفراغ انسجاما مع مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 المنظم لكراء المحلات التجارية ، وهو الأجل الذي يجب منحه في حالة تسبب الإنذار بعدم أداء واجبات الكراء فقط دون غيره، إذ يبقى هو نفسه أجلا للأداء و الإفراغ في حالة عدم الاستجابة لطلب الأداء ، كما أن محكمة النقض ذهبت إلى نفس الاتجاه حسب ما هو وارد في عدة قرارات صادرة عنها و من بينها القرار رقم 492 الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 2019 في الملف التجاري عدد 659/3/2/2019 " أن المحكمة لما اعتبرت أن كل ما يستلزمه المشرع بموجب القانون الجديد من أجل إفراغ المكثري للمطل هو انذاره من أجل أداء الكراء و منحه أجل 15 يوما ... " وفي قرار آخر وهو القرار عدد 2/649 بتاريخ 02/12/2021 في الملف التجاري عدد 659/3/2/2018 " أن المحكمة اعتبرت أن كل ما يستلزمه المشرع بموجب القانون الجديد من أجل إفراغ المكثري للمطل هو إنذاره من أجل أداء الكراء و منحه أجل 15 يوما ... " قرار منشور بمجلة نشرة قرارات محكمة النقض الغرفة التجارية العدد 47 ص 135 و أن الإنذار المبلغ للمكثري جاء وفق الشكليات المتضمنة قانونا و إن المستأنف لم يدل بما يفيد خلو ذمته و إن واقعة التماطل ثابتة من خلال الإنذار المبلغ إليه و مرور الأجل المحددة فيه و عدم إدلائه بما

يثبت أداء الكراء المتخذ بذمته و إن الحكم الابتدائي الذي قضى بالمصادقة على الإنذار وبإفراغه من المحل المكثري جاء صائبا ومبينا على أساس ، مما تلتبس معه تأييده .

من حيث المقال الإضافي : أنه منذ صدور الحكم الابتدائي تخلذت بذمة المكثري واجبات كراء من فاتح دجنبر 2022 إلى غاية نهاية أبريل 2023 والتي وجب فيها 6000,00 درهم \times 5 = 30.000,00 درهم ، لذلك تلتبس الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و من حيث المقال الإضافي الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبالغ الكراء التي تخلذت بذمته بعد صدور الحكم الابتدائي وهي مبلغ : 30.000,00 درهم ، عن المدة من فاتح دجنبر 2022 إلى غاية أبريل 2023 و تحميل المستأنف الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 11/04/2023 حضرها الأستاذ ههوج عن الأستاذ أبو إزة و ألفي بالملف بمقال إضافي مع مذكرة جواب لنائب المستأنف عليها تسلم الحاضر نسخة منها و التمس أجلا فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 02/05/2023 مع حفظ الحق للأستاذ أبو إزة و التي مددت لجلسة 09/05/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف يكون المستأنف عليها اكتفت بمنحه أجلا للأداء دون منحة أجلا آخر للإفراغ ، مما يجعل الإنذار غير منتج لأي أثر و مخالف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 .

لكن حيث أن مسطرة الإفراغ للتماطل تطبق بشأنها المادة 26 من القانون رقم 16-49 التي تنص على أنه : يجب على المكثري التي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما (15 يوما) إذ كان الطلب مبينا على عدم أداء واجبات الكراء أو كان المحل أيلا للسقوط "

و حيث يستشف من المقتضيات المذكورة أن الأجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو 15 يوما المنصوص عليها في المادة 26 أعلاه و بانصرام هذا الأجل و عدم أدائه للوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار المبلغ إليه تحت طائلة الإفراغ يكون التماطل ثابت في حقه و يتحقق معه السبب الذي يعتمده المكثري في تقديم دعوى المصادقة عليه و إفراغه من المحل المكثري باعتبار أن دعوى المصادقة على الإنذار نظمتها المشرع في الباب العشر المتعلق بالمسطرة و حدد في المادة 26 المذكورة أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء و للإفراغ و أن هذه الدعوى لا علاقة لها و غير متوقفة على الأجل الآخر المتبنت للتماطل المنصوص عليه في الفرع الثالث من الباب الثالث في المادة 8 و الذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكثري من أداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل و عليه فالإنذار المبلغ للمستأنف جاء وفق للشكليات المتطلبه قانونا و هو المسلك القانوني الذي أكده العمل القضاء من خلال قرارات محكمة النقض نذكر منها القرار عدد 649/2 المؤرخ في 02/12/2021 الصادر في الملف التجاري عدد 2037/3/2/2019 ، و القرار عدد 2/111 المؤرخ في 16/02/2023 الصادر في الملف التجاري عدد 1099/3/2/2021 مما تكون معه الوسيلة المتمسك بها على غير أساس و يتعين ردها و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به .

في الطلب الإضافي :

حيث التمس الطرف المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأدائه لفائدته مبلغ 30000 درهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من 01/12/2022 إلى متم 04/2023 .

و حيث أن الطلب الإضافي هو ناتج عن الطلب الأصلي إعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م .

و حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد براءة ذمة المستأنف من الدين المطالب به ، مما يتعين معه الاستجابة للطلب بشأنه .

و حيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في حق المستأنف في الأدنى و تحميله الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 30000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من 01/12/2022 إلى متم أبريل 2023 بحساب 6000 درهم شهريا و بتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى و بتحميله الصائر .