

Bail commercial : le congé pour non-paiement de loyers doit, à peine d'irrecevabilité de l'action en éviction, mentionner expressément la demande d'expulsion (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60925	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2957
Date de décision 20230504	N° de dossier 2023/8206/432	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Serment décisoire, Qualité à agir du bailleur, Paiement des loyers, Mentions obligatoires du congé, Loi 49-16, Irrecevabilité de la demande d'éviction, Indivision, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Absence de demande d'éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce précise les conditions de validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs en condamnant le preneur au paiement des loyers et en ordonnant son expulsion. L'appelant contestait la qualité à agir des bailleurs, propriétaires indivis ne détenant pas la majorité des trois quarts, et l'irrégularité de la sommation qui ne mentionnait pas la demande d'éviction. La cour écarte le moyen tiré de l'indivision en rappelant que la qualité à agir du bailleur découle du contrat de bail, loi des parties, rendant inopposables au preneur les règles de gestion de l'indivision prévues à l'article 971 du dahir des obligations et des contrats. Elle accueille en revanche le second moyen et retient que la sommation de payer, pour fonder une action en expulsion en application de l'article 26 de la loi 49-16, doit impérativement contenir, outre le délai de mise en demeure, une demande expresse d'éviction en cas de persistance du non-paiement. En l'absence d'une telle mention, l'injonction est jugée irrégulière et ne peut valablement saisir la juridiction d'une demande d'expulsion. La cour infirme par conséquent le jugement sur ce point, déclare la demande d'expulsion irrecevable et confirme la condamnation au paiement des loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الصغير (خ.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11506 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/11/2022 في الملف عدد 5119/8219/2022 القاضي بأدائه لفائدة المدعين مبلغ 28.000 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2021 إلى غاية متم شهر 2022 وبإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان]، مخبزة ل.، خريبكة وتحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 06/01/2023، حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبأدر إلى استئنافه بتاريخ 19/01/2023 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهما إدريس (ر.) وبوشعيب (ر.) تقديما بواسطة نائبهما بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا من خلاله أنهما يكرهان للمدعى عليه محلا تجاريا الكائن في [العنوان] مخبزة ل. خريبكة هو عبارة عن فرن مجهز بجميع التجهيزات الأساسية وهو امتداد للمحل المتواجد بـ [العنوان] خريبكة بسومة شهرية قدرها 4000 درهم، إلا أنه امتنع عن أداء واجبات الكراء من فاتح شتنبر 2021 إلى غاية متم مارس 2022، فتخلذ بذمته مبلغ 28000 درهم ملتسبين الحكم عليه بأدائه لهما المبلغ المذكور كواجب كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2021 إلى غاية متم شهر مارس 2022، وبإفراغه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحميله الصائر والإكراه البدني في الأقصى، وارفقا المقال بنسخة من إنذار ومحضر تبليغه وصورة من عقد الكراء.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه والذي جاء فيه أنه بالرجوع إلى شهادة الملكية فإنها تتضمن 15 مالكا على الشياخ، في حين أن الإنذار والدعوى موجهة من طرف مالكين، وأن الفصل 971 من ق ل ع ينص على أن إدارة المال المشاع يتطلب نسبة ثلاثة أرباع المال المشاع، وأن طلب إنهاء عقد الكراء هو عمل من أعمال الإدارة التي يلزم لصحته أن يرفع من طرف أغلبية تملك ثلاثة أرباع المال المشاع فهي ليست دعوى من دعاوى حماية المال المشاع التي يحق لكل مالك على الشياخ تقديمها، وأن المدعين لا يتوفران على نسبة ثلاثة أرباع من الملك المشاع حسب الثابت في شهادة الملكية فيبقين غير مؤهلين قانونا للقيام بأعمال الإدارة ومنها توجيه الإنذار، وأن الإنذار خال من طلب الإفراغ، ولا يتضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 49.16 لعدم تضمينه مطالبة المدعى عليها بالإفراغ، واحتياطيا إن الطرف المدعى عليه أدى ما بذمته وتم عرض المبالغ على المدعين وتم إيداعها بصندوق المحكمة، ملتمسا أساسا عدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه وارفق الجواب بحكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 2931 وحكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء 1860 وقرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 4879 ومحضر عرض عيني وإيداع.

وبناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه والذي جاء فيه أن مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع تهم المالكين فقط فيما بينهم ولا دخل للمكتري فيها، وأنه بخلاف ما ذهب إليه المدعى عليه في جوابه فالعارض احترام مقتضيات المادة 26 إذ وجه للمدعى عليه إنذارا بأداء

الكراء ومنحه بمقتضاه أجل 15 يوما لإبراء ذمته، وانه لم يؤدي الكراء ليصبح في حالة مطل طبقا للفصل 255 من ق ل ع وان الفصل 26 لم ينص على أجلين وإنما أجل واحد، ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على طلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية من قبل المدعى عليه بواسطة نائبه والذي عرض فيه انه يؤكد واقعة الأداء لجميع واجبات الكراء منها ما تم أدائه بدون حصوله على تواصل إضافية، ملتصا بتوجيه اليمين الحاسمة إلى المدعي لإثبات الأداء الذي تم لفائدته دون أن يتوصل بأي توصيل من المدعي. وارفق الطلب بوكالة خاصة.

وبناء على الحكم عدد 1415 الصادر بتاريخ 15/09/2022 والقاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمدعيين عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2021 إلى غاية متم شهر مارس 2022.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 03/11/2022 حضرها المدعيان بوشعيب (ر.) وادريس (ر.) والمدعى عليه الصغير (خ.) وتخلف نائبها الطرفين رغم الإعلام وبعد أداء المدعيين لليمين الحاسمة صرحا أنهما لم يتوصلا بأي مبالغ كرائية عن المدة من شتنبر 2021 إلى غاية شهر مارس 2022

وبتاريخ 24/11/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن أن طلب المستأنف عليهما شابه مجموعة من الاختلالات الشكلية والتي لم تأخذ بها محكمة الدرجة الأولى، فجاء حكمها مجانا للصواب وغير مستند الى أي أساس قانوني.

ومن جهة أخرى، فإن الصفة من النظام العام، وان المستأنف عليهما لم يدليا بما يفيد تملكهما للمحل المكروى وهل لهما الحق في كرائه، وإذا كان لهما كمكربين الحق في إنهاء العلاقة الكرائية عن طريق توجيه إنذار يرمي إلى إفراغه، فإن إنذارهما جاء خاليا من طلب الإفراغ وكذلك أجل الإفراغ، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من الفصل 26 من قانون 49/16، مما يكون معه الإنذار مختلا من الناحية الشكلية والقانونية، وذلك بعدم تضمينه مطالبة الجهة المدعى عليها بالإفراغ داخل أجل 15 يوما، وبالتالي فإن الدعوى المؤسس عليها تبقى هي الأخرى مختلة من الناحية الشكلية، و يتعين التصريح بعدم قبولها.

كذلك تقد المستأنف عليهما بدعواهما دون باقي المالكين على الشياح ودون توفرهما على نسبة ثلاثة أرباع المال المشاع طبقا للفصل 971 من ق.ل.ع لكون عقد الكراء هو من عقود التسيير كما أنه عقد لا يقبل التجزئة ولا يحق للمستأنف عليهما توجيه الإنذار للمستأنف وأن تعليق المحكمة التجارية كون الفصل المذكور ينصرف فقط للعلاقة بين المالكين هو قول لا يستند إلى أي أساس قانوني لعدم التوفر على الأغلبية في إدارة المال المشاع تجعل المستأنف عليهما غير مؤهلين بشكل قانوني لإدارة المال المشاع، كما أن باقي المالكين على الشياح لم تجز الإنذار بالإفراغ الصادر عن المستأنف عليهما، وإذا كان الأمر يتعلق بدعاوى حماية المال المشاع فإنه يحق لكل مالك على الشياح ودون توفر نسبة الأغلبية تقديم هذه الدعوى على عكس دعوى الإفراغ التي لا تقبل التجزئة ويجب أن تقدم من طرف ثلاثة أرباع المالكين على الشياح ، ملتصا بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعدم القبول في شقه المتعلق بالإفراغ ورفض الطلب في شقه المتعلق بالأداء. مرفقا مقاله بنسخة حكم تبليغية مع طي التبليغ ونسخ من أحكام تجارية ونسخة من قرار استئنافي .

وبجلسة 30/03/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبهما بملزمة جوابية جاء فيها أن الدفع بانعدام صفتها هو دفع لا أساس له، لأنها مستمدة من العلاقة الكرائية التي تربطهما بالمستأنف وايضا مستمدة من عقد الكراء المبرم معه، علما أنه أقر بنفسه بهذه الصفة بمقاله الاستئنافي عندما ذكر " إذا كان للمستأنف عليهما كمكربين الحق في إنهاء العلاقة الكرائية عن طريق إنذار يرمي إلى الإفراغ ... " والذي يعتبر حجة قاطعة ضد المقرر طبقا للمادة 410 من ق.ل.ع.

كما أن تمسك المستأنف بمقتضيات المادة 971 من ذات القانون بكونهما لا يتوفران على نسبة ¼ الملك إلا أن اجتهاد محكمة النقض

استقر في اجتهاداته المتواترة " انه لا يتوجب ان ترفع دعوى الإفراغ من طرف جميع مالكي المحل المكروى او من طرف اغليتهم ذلك انه لكن كانت مقتضيات الفصل 971 ق.ل.ع تقضي بأن قرارات اغلبية المالكين على الشياح ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإرادة المال المشاع والانتفاع به، فإنها تنظم العلاقة بين المالكين على الشياح مع بعضهم البعض في حالة النزاع بينهم في ادارة المال المشاع ولا يمكن لغيرهم كالمكترين التمسك بمقتضياتها.

وبخصوص الدفع بكون الإنذار مخالف للمادة 26 من القانون رقم 49/16 فإنه لا أساس له و مردود، إذ بالرجوع للمادة المذكورة فإنها تنص على أنه : " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكترى إنذار يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجلا للإفراغ اعتبار من تاريخ التوصل خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء او على كون المحل آيل للسقوط ..."

وبالرجوع للإنذار الذي توصل به المستأنف بتاريخ 21/03/2022 يتضح انه احترم مقتضيات المادة 26 المذكور إذ تضمن السبب الذي هو التماطل واجل 15 يوم المنصوص عليه في المادة 26 التي تضمنت اجلا واحدا وهو 15 يوم من تاريخ التوصل ولم تتضمن اجلين اثنين، أي اجل للأداء واجل للإفراغ حتى يمكن القول ان العارضين لم يضمنوا إنذارهما اجل الإفراغ، وبذلك يبقى إنذارهما صحيحا ومستوفيا للشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها قانونا.

وطبقا للفصل 255 من ق.ل.ع يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر السند المنشئ للالتزام، فان لم يعين للالتزام اجل لم يعتبر المدين في حالة مطل إلا بعد ان يوجه إليه أو إلى نائبه القانوني إنذارا صريحا بوفاء الدين، وأن المستأنف توصل بالإنذار بالأداء بتاريخ 21/03/2022 إلا انه لم يؤدي الكراء كاملا ويعتبر أدائه أداء جزئيا والأداء الجزئي لا ينفي حالة المطل.

وان المستأنف وجه اليمين الحاسمة للعارضين طبقا للفصل 85 من ق.م.م والتي آديها أمام محكمة الدرجة الأولى بصيغتها القانونية وبذلك يكون النزاع حول عدم الأداء قد حسم ولا يجوز الرجوع من جديد لمناقشته ، مما تكون معه الأسباب المتمسك بها من طرف المستأنف لا تركز على اساس من القانون، ملتصين رد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/04/2023، حضر خلالها دفاع الطرفين، وأكد ما سبق، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 04/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما يدفع به المستأنف من عدم إثبات المستأنف عليهما بما يفيد تملكهما للمحل المكروى، فضلا عن أنهما تقديما بدعواهما دون باقي المالكين على الشياح ودون توفرهما على نسبة ثلاث أرباع المال المشاع طبقا للفصل 971 من ق.ل.ع، فان الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليهما أسسا دعواهما على عقد الكراء الرابط بينهما وبين الطاعن والذي يعد شريعتهما، وتبقى صفتها ثابتة في الدعوى، مما لا محل معه للدفع بمقتضيات الفصل 971 المذكور لأنه لا مجال لإعماله.

وحيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعن بأن الإنذار الذي أسس عليه المستأنفين دعواهما مختل شكلا لأنه لا يتضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 16-49، فانه بالرجوع إلى الإنذار الموجه من طرف المكترين للمستأنف، فإنه لئن طالباه بمقتضاه بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بدمته مانحين إياه أجل 15 يوما للقيام بذلك، فإنهما لم يضمنانه ترتيب الأثر القانوني عن التماطل ويطالبانه بالإفراغ، مما يبقى معه الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من إفراغ ويتعين إلغاءه والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم فيما قضى به من إفراغ، والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه وتأيبده في الباقي وإبقاء الصائر على المستأنف.