

Bail commercial : le congé pour non-paiement de loyers est valable dès lors qu'il accorde un délai pour payer et avertit d'une action en éviction en cas de défaillance (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71966	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1661
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/706	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité du congé, Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Motif grave et légitime, Loi 49-16, Expulsion du preneur, Délai de paiement, Congé avec mise en demeure, Bail commercial, Absence de délai d'éviction distinct, Absence d'indemnité d'éviction	
Base légale Article(s) : 7 - 8 - 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un congé délivré pour défaut de paiement des loyers au regard des exigences de la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en prononçant la condamnation au paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait la nullité du congé au motif qu'il ne mentionnait qu'un délai pour le paiement et non un délai spécifique pour l'éviction, en violation de l'article 26 de ladite loi. La cour écarte ce moyen en retenant que le congé, en accordant un délai de quinze jours pour le paiement et en précisant qu'à défaut une action en validation aux fins d'expulsion serait engagée, satisfait aux exigences légales. Elle rappelle en outre que le défaut de paiement constitue un motif grave et légitime justifiant l'éviction sans indemnité pour le preneur, en application de l'article 8 de la même loi. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé et la condamnation étendue aux loyers impayés en cause d'appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (س. ز.) بواسطة دفاعها بتاريخ 14/12/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/06/2018 تحت عدد 2560 ملف عدد 1089/8206/2018 و القاضي في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع باداء المدعى عليها شركة (س. ز.) لفائدة المدعيين حسن (ع.) ومريم (ع.) مبلغ 900000 درهم واجبات الكراء عن المدة من 1/3/13 الى فبراير 18/ مع النفاذ المعجل و مبلغ 15000 درهم تعويض عن التماطل و بإفراغها هي او من يقوم مقامها من العقار ذي الرسم العقاري عدد R /72334 الكائن ب[العنوان] عمالة الصخيرات تمارة و تحميلها الصائر ورفض باقي الطلب وفي الطلب المضاد في الشكل بعم قبوله و ابقاء صائره على رافعه.

و بناء على الطلب الإضافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيدان حسن (ع.) و مريم (ع.) بواسطة دفاعهما بتاريخ 03/04/2019 .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 29/11/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 14/12/2018 أي داخل الأجل القانوني .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

وحيث إن الطلب الإضافي ناتج عن الطلب الأصلي و مترتب عنه كما قدم مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدين حسن (ع.) ومريم (ع.) تقدمتا بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرضان فيه أنهما يملكان العقار الكائن بالعنوان أعلاه ، و أنهما قام بكرائه لشركة (س. ز.) بواسطة ممثلها القانوني مولاي انوار الدين (ع.) بسومة قدرها 15000 درهم حسب عقد الكراء الموقع في 4-2-10 و انه امام تماطلها عن اداء واجبات الكراء التي ترتبت بذمتها عن المدة من 1-3-13 الى غاية يناير 2018 وجها لها انذارا من اجل اداء واجبات الكراء و جب عنها مبلغ 885000 درهم الا انها لم تستجب لمحتواه لاجله فانهما يلتمسان الحكم عليها بادائها لهما واجبات الكراء الى غاية فبراير 2018 و قدرها 90000 درهم و مبلغ 50000 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليها في 5-2-18 و بافراغها هي او من يقوم مقامها من المحل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر و الاكراه البدني في الاقصى .

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد المقدمة من طرف نائب المدعى عليها افادت فيها ان المقال جاء خارقا للفصل 32 من ق م لم لعدم تضمينه نوع الشركة و من حيث الموضوع أكدت انها تستأجر فعلا من الطرف المدعي الارض موضوع عقد الكراء و انه نظرا لازمة اقتصادية لحقتها توقفت عن اداء فترة معينة و ان المدعيين لم يطالبانها بالكراء و انها مستعدة لبراءة نمتها من الواجبات اعلاه

لاجله تلتزم في الطلب الأصلي عدم قبوله شكلا وموضوعا تسجيل استعدادها للداء ورفض طلب الإفراغ و في الطلب المضاد التصريح ببطلان الإنذار موضوع الدعوى لعدم تضمينه أجل الإفراغ مع رفض طلب الإفراغ

و بعد تبادل الطرفين مذكراتهما الجوابية والتعقيبية واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (س. ز.) و جاء في أسباب استئنافها خرق المادة 26 من القانون 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي توجب على المكري أن يمنح المكثري أجلا للإفراغ يسري ابتداء من تاريخ التوصل وان إغفال المكري منح هذا الأجل يجعل الإنذار باطلا وغير منتج لأي أثر قانوني وبالأخص جزء الإفراغ لخرقه صيغة الوجوب المنصوص عليها قانونا وأنه بالرجوع إلى نص الإنذار سند الدعوى فإنه ينص على ما يلي " فان موكلي ينذركم بأداء مبلغ 885.000 درهم داخل أجل 15 يوم من تاريخ التوصل بهذا الإنذار وذلك للواجبات المتعلقة بالمدة من مارس 2013 إلى غاية يناير 2018 " وبالتالي فالأجل الذي منحه المكري للمستأنفة ليس أجلا للإفراغ وإنما بصريح نص الإنذار أجلا للأداء فقط .

وأن المكري أردف في إنذاره انه يؤسس طلب إفراغه على تحقق الشرط الفاسخ رغم خلو عقد الكراء من أي شرط فاسخ ، الأمر الذي يجعل الإنذار باطلا كذلك لتأسيسه على شرط فاسخ غير وارد بالعقد كما أن معاينة الشرط الفاسخ هو امر موكل للسيد رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجل وليس لقضاء الموضوع وأن المستأنف عليهما تبعا لذلك قد خرقا صيغة وجوب تضمين أجل الإفراغ بالإنذار، كما انهما اسسا طلب الإفراغ على الشرط الفاسخ رغم خلو العقد منه مما يجعل الإنذار غير مستجمع للشروط المنصوص عليها بالمادة 26 من القانون 49/16 مما يجعله الإنذار باطلا لا يمكن أن يؤسس عليه الحكم بالإفراغ ، وأنه من جهة أخرى فالمستأنفة أنشأت على العقار المكثري بنايات ومنشآت وأحاطته بحائط على امتداد خمس هكتارات وعبدت الطريق التي تربطه بالطريق الوطنية وأدخلت عليه تحسينات بمبلغ يقدر بحوالي 50.000.000 درهم وانه من غير المقبول الحكم عليها بالإفراغ بناء على إنذار معيب كما أن المستأنفة من حقها في حالة إفراغها المطالبة بقيمة التحسينات بموجب دعوى أمام المحكمة المختصة وفقا للمادة 7 من القانون 49.16 و الفصل 682 من قانون الالتزامات والعقود ، لذلك تلتزم قبول المقال الاستئنافي إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وبعد التصدي أساسا برفض طلب الإفراغ و أرفقت المقال بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف وأصل غلاف التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع الطلب الإضافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 03/04/2019 جاء فيها أن المستأنفة اكتفت بذكر الفقرة الأولى من المادة 26 من القانون 16-49 دون اعتبار نوع الأجل الواجب تحديده في الحالات المنصوص عليها في نفس الفقرة ، ذلك أن المشرع نص على تضمين السبب الذي يعتمده لوضع حد للعلاقة الكرائية، وأن المستأنف عليهما منحا للمستأنفة أجلا في الإنذار متمثلا في خمسة عشر يوما من أجل أداء واجبات الكراء وأن المكثري لم تستجب لفحوى الإنذار المتوصل به، مما يجعلها في حالة مطل وأن التماطل في أداء الكراء هو السبب الخطير الذي يستوجب فسخ العلاقة الكرائية بينهما ، والحكم الابتدائي صادف الصواب في تعليل الحكم بإفراغ المكثري التي ثبت تماطلها في أداء الكراء .

ومن جهة أخرى أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى ومذكرات المستأنف عليهما سيتبين كونهما لم يتعرضا أبدا إلى أي شرط فاسخ ، وإنما أسسا دعواتهما على سبب عدم أداء واجبات الكراء ، وفيما يخص الطلب الإضافي أن المستأنف عليها فرعيا قد توصلتا بالإنذار من أجل الأداء بتاريخ 05/02/2018 وأن الإنذار تضمن أجلا قانونيا قصد الاستجابة إليه. و أن المكثري ما زالت متعنة في أداء واجبات الكراء المترتبة في ذمتها. وأن المدة اللاحقة عن الإنذار والممتدة من فاتح مارس 2018 إلى غاية أبريل 2019 ، لذلك يلتزمان برفض الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي و في الطلب الإضافي الحكم على المستأنف عليها فرعيا بأداء مبلغ قدره 210.000,00 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح مارس 2018 الى غاية أبريل 2019 مع النفاذ المعجل .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 10/04/2019 جاء فيها أن المستأنف عليهما بمذكرتهما الجوابية لم يستطيعا تنفيذ ما تتمسك به من خرق المادة 26 من القانون 16/49 وذلك بعدم تضمينهما بالإنذار أجلا للإفراغ باعتبار أن تضمين أجل الأداء لا يغني باعثة الإنذار من تضمين أجل الإفراغ وفق صريح النص التشريعي وبالتالي فالإنذار الخالي من أجل الإفراغ لا يمكن أن ينتج عنه جزء الإفراغ وبالتالي فالحكم المستأنف القاضي بالإفراغ رغم خلو الإنذار من أجل الإفراغ لم يصادف

الصواب ومعرض للإلغاء من طرف محكمة الدرجة الثانية ، لذلك تلتبس رد جميع دفعات المستأنف عليها والحكم وفق مقالها الاستئنافي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/04/2019 ألفت به مذكرة نائب المستأنف التعقيبية المشار إليها أعلاه تسلمت الأستاذة (ب.) عن نائب المستأنف عليهما نسخة منها فأكدت ما سبق وتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

في المقال الاستئنافي :

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

حيث يتبين بالرجوع للإنداز موضوع الدعوى أنه وعلى خلاف ما جاء في الاستئناف احترام مقتضيات المادة 26 من القانون عدد 49/16 لتنصيبه على أجل 15 يوما لأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمة المستأنفة و البالغ مجموعها 885.000 درهم ، مع الإشارة الى أنه في حالة انقضاء هذا الأجل وعدم الاستجابة لمضمون الإنذار سيكون باعته مضطرا للجوء الى القضاء فقد المطالبة بالأداء مع التعويض و المصادقة على الإنذار بالإفراغ ، وأن المستأنف عليهما لم يتقدما بدعوى المصادقة على الإنذار إلا بتاريخ 20 مارس 2018 بعد مرور شهر ونصف من تاريخ التبليغ في 05/02/2018 مما يكون معه الدفع ببطلان الإنذار وبخرق المادة 26 من القانون المذكور غير مؤسس يتعين رده .

وحيث تتعلق الدعوى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وليس تحقق الشرط الفاسخ ، وأن ما تمسكت به الطاعنة من تأسيس طلب الإفراغ على الشرط الفاسخ رغم خلو العقد منه غير جدير بالاعتبار .

وحيث لم تدل المستأنفة بما يفيد براءة نمتها من الكراء المطلوب مما يكون معه عنصر التماطل قائما في حقها وهو ما يبرر طلب الإفراغ وفق ما ذهب إليه الحكم المستأنف عن صواب ، وأن المكري يعفى في هذه الحالة من تعويض المكثري استنادا لما جاء في مقتضيات المادة 8 من القانون عدد 49/16 ولا مجال لتطبيق مقتضيات المادة 7 المشار إليها في الاستئناف على النزاع .

وحيث يتبين تبعا لما ذكر عدم جدية أسباب الاستئناف مما يتعين معه رده وتأييد الحكم المستأنف.

في المقال الإضافي :

حيث يرمي هذه الطلب الى أداء واجب الكراء عن المدة من فاتح مارس 2018 الى أبريل 2019 مع النفاذ المعجل .

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد أداء الكراء المطلوب مما تقرر معه الاستجابة للطلب و الحكم على المستأنفة بأداء مبلغ 210000 درهم .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف و المقال الإضافي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر .

في المقال الاضافي : بأداء المستانفة لفائدة المستانف عليهما مبلغ 210000 درهم واجب كراء المدة من فاتح مارس 2018 الى متم أبريل 2019 حسب مشاهرة 15000 درهم مع الصائر .