

**Bail commercial : Le délai de  
forclusion de l'action en  
validation de la mise en demeure  
court à compter de l'entrée en  
vigueur de la loi n° 49-16 pour  
les actes délivrés antérieurement  
(CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71540	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1203
<b>Date de décision</b> 20190319	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/1059	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Forclusion, Baux		<b>Mots clés</b> Substitution de motifs, Point de départ du délai, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Délai de forclusion, Confirmation du jugement, Chute du droit d'agir, Bail commercial, Application de la loi dans le temps, Action en validation	
<b>Base légale</b> Article(s) : 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 Article(s) : 3 - Dahir n° 1-11-91 du 27 chaabane 1432 (29 juillet 2011) portant promulgation du texte de la Constitution		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en validation de congé pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'application dans le temps du délai de forclusion institué par la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande faute pour le bailleur de justifier de sa qualité. La cour écarte les moyens de l'appelant relatifs à la charge de la preuve et soulève d'office la forclusion de l'action. Elle retient que le délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi nouvelle pour intenter l'action en validation, bien que non rétroactif, s'applique aux situations juridiques nées sous l'empire de la loi ancienne mais dont le droit d'agir n'a pas encore été exercé à la date de son entrée en vigueur. L'action ayant été introduite bien après l'expiration de ce délai, la cour la juge non fondée, le congé initial ayant perdu tout effet juridique. Par substitution de motifs, la cour d'appel de commerce confirme le jugement entrepris.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الحسين (م.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 13/02/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/10/2017 تحت رقم 9788 في الملف رقم 4011/8206/2017 القاضي بعدم قبول طلبه و تحميله الصائر

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف الذي تقدم باستئنافه بتاريخ 13/02/2018 مما يكون معه الاستئناف قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف الحسين (م.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 25/04/2017 الذي جاء فيه انه يكري للمستأنف عليها الأولى محلا تجاريا بسومة شهرية 1500.00 درهم , بملكه ذي موضوع الرسم العقاري عدد 121376/س الكائن بحي [العنوان] بالدار البيضاء , و تخلد بذمتها واجبات كراء من فنانح يناير 2013 لمتم ماي 2016 بحسب مبلغ اجمالي 61500.00 درهم , و انه تعذر تبليغها لكونها اغلقت المحل المكترى منذ مدة تزيد عن ثلاث سنوات , كما انه قام بتبليغ الدائن المرتهن بتاريخ 30/03/2017 , ملتصا بالحكم وفق المادة 26 من القانون رقم 16/49 بالمصادقة على الانذار بالإفراغ الذي وجه للمدعى عليها بتاريخ 23/06/2016 , و بإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء للتماطل , تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من الامتناع عن التنفيذ , و النفاذ المعجل , و تحميلها الصائر.

و بناء على مذكرة جواب نائب البنك المستأنف عليه الثاني التي جاء فيها كون الدعوى قدمت من غير ذي صفة , ملتصمة بالحكم بعدم قبول الطلب , و حفظ حقه في التعقيب في حالة الادلاء بالوثائق.

و بناء على مذكرة واثائق نائب المستأنف المتمثلة في شهادة ملكية , و طلب توجيه امر قضائي و امر قضائي , و شهادة تسليم , و محضر تبليغ , و لوازم البريد.

و بناء على استدعاء المستأنف عليها الاولى طبقا للقانون و تنصيب قيم في حقها.

وبعد استنفاذ كافة الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يعيب المستأنف على الحكم المستأنف كونه لم يحترم ابسط القواعد المسطرية المنصوص عليها في إطار الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية التي تؤكد على أنه : " يجب أن تكون الأحكام دائما معللة "

وأن انعدام التعليل او نقصانه يؤدي إلى ابطاله و إلغاء الحكم المتخذ اعمالا بنص الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية الموماً إليه اعلاه وأن تعليل الحكم المتخذ هو تعليل ناقص بل منعدم و ذلك حين اكتفى بالقول "دون الإدلاء بما يفيد إثبات صفته كمكر و صفة المستأنف عليها كمكترية و صفة البنك كدائن مرتهن للمكترية . وأن هذا التعليل هو تعليل فاسد موازي لانعدامه لأن عقد الكراء الرابط

بينه والمستأنف عليها هو عقد كراء شفوي و ليس عقد كتابي كما أن الشركة المستأنف عليها هي الملزمة بالإدلاء بعكس ذلك وأنها تكتري العقار من شخص آخر غيره.

وأن البنك المستأنف عليه لم ينف بدوره أنه دائن مرتين و أن محكمة الدرجة الأولى قد قلبت عبء الإثبات إذ أن المستأنف عليهما هما الملزمتان بالإدلاء بما يفيد انتفاء العلاقة الكرائية والرهن لا سيما بعدما أدلى العارض بشهاد ملكية تفيد تملكه للعقار المتواجد به الشركة المستأنف عليها و أن جميع التبليغات أرجعت بملاحظة أن المحل مغلق منذ مدة تزيد عن ثلاث سنوات مما يفيد توأجدها و ليس أنها مجهولة أو انتقلت من العنوان .

وأنه ما دام أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد فإنه يدلي للمحكمة بنموذج ج للأصل التجاري المملوك للمدعى عليه رقم 81481 و الكائن بعقار العارض بحي [العنوان] الدار البيضاء و أن نموذج ج يبين بوضوح بأن البنك المستأنف عليه التجاري وفابنك دائن مقيد بالسجل التجاري للمستأنف عليها كدائن مرتين و أن هذا ما ستعينه محكمة الاستئناف لتقض و عن صواب بإلغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به و الحكم من جديد وفق طلبات العارض .

لذلك يلتزم قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي القول و الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي وجه للمستأنف عليها شركة (ب. ت.) بتاريخ 23/06/2016 و القول و الحكم بإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء للتماطل الحاصل منها و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يومي تأخير عن الامتناع عن التنفيذ و تحميل المستأنف عليهما الصائر.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 05/03/2019 تخلف نائب المستأنف رغم سابق الاعلام و رجع جواب القيم عن المستأنف عليها الأولى أنها اوقفت نشاطها و محلها مغلقا و تخلت ذة / (ع.) عن المستأنف عليه الثاني رغم سابق الاعلام فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 19/03/2019 مع تغيير المستشار المقرر و تعيين ذة / زهيري بدلا عن ذ / الموامي .

## محكمة الاستئناف

حيث يعيب المستأنف على الحكم المطعون فيه خرقة مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م التي توجب على ان تكون الأحكام دائما معللة و أن تعليل الحكم المستأنف جاء ناقصا و منعما لأن عقد الكراء الرابط بينه و بين المستأنف عليها الأولى هو عقد شفوي و أن هذه الأخيرة هي الملزمة بالإدلاء بعكس ذلك أو أنها تكتري العقار من شخص آخر غيره كما أن البنك لم ينف بدوره أنه دائن مرتين و أن محكمة البداية قلبت عبء الإثبات .

وحيث وبغض النظر عن الدفوع المثارة أعلاه فإنه يلزم لرفع دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ أن تقام داخل أجل ستة اشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتري في الإنذار تحت طائلة سقوط حق المكري في ذلك طبقا للمادة 26 من القانون رقم 49.16 .

وأنه في نازلة الحال فإن المستأنف وجه إلى المستأنف عليها إنذارا بأداء واجبات الكراء المتخلذة بذمتها و الافراغ في إطار ظهير 24/5/55 و الذي تعذر تبليغه إليها بتاريخ 23/06/2016 لكونها أغلقت المحل المكري منذ مدة تزيد عن ثلاث سنوات كما يتجلى من الملاحظة التي أوردها المفوض القضائي عبد السلام (ب.) بشهادة التسليم موضوع ملف التبليغ عدد 3823/8401/2016 في حين أنه لم يتقدم بدعوى المصادقة على الإنذار إلا بتاريخ 25/04/2017 .

وحيث إن دعوى المصادقة على الإنذار اصبحت مقيدة بأجل سقوط يحدد في أجل ستة اشهر تحتسب ابتداء من انتهاء الأجل الممنوح للمكتري في الإنذار عملا بنص المادة 26 من القانون رقم 49.16 الذي دخل حيز التطبيق بتاريخ 12/02/2017 و لا يمكن تطبيق مقتضياته بأثر رجعي عملا بنص المادة 3 من الدستور و بذلك فإنه يتعين احتساب أجل ستة اشهر لدعوى المصادقة ابتداء من دخول القانون حيز التطبيق بتاريخ 12/02/17 إذ ابتداء من هذا التاريخ أصبح المكري ملزما بمقتضياته و من تم كان على المستأنف أن يتقدم

بدعوى المصادقة قبل مرور أجل ستة أشهر وانه برفعه هذه الدعوى في 25/04/17 حسب تأشيرة الصندوق المضمنة بصدر المقال الافتتاحي يكون الإنذار المذكور قد تجرد من أي اثر و سقط حق المستأنف في دعوى المصادقة و يبقى من حقه رفع هذه الدعوى بناء على إنذار جديد يوجه وفق نفس الشروط المنصوص عليها بالمادة أعلاه الأمر الذي تبقى معه دعواه غير مؤسسة قانونا و مآلها الرفض إلا أنه و مادام أنه لا يضار أحد باستئنافه فإن المحكمة لا يسعها والحالة هاته إلا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى وإن بعلة أخرى.

وحيث إنه برد الاستئناف فإن المستأنف يتحمل الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بوكيل في حق المستأنف عليها الأولى و غيابيا في حق الثانية .

في الشكل : بقبول الاستئناف .

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