

**Bail commercial : Le délai de forclusion prévu par l'article 26 de la loi n° 49-16 ne s'applique qu'à l'action en validation du congé et non à l'action en paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71749	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 142
<b>Date de décision</b> 20190116	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/936	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Recouvrement de créance locative, Paiement jusqu'à l'éviction, Obligation du preneur, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Forclusion, Distinction des actions, Bail commercial, Action en validation du congé, Action en paiement	
<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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur le champ d'application du délai de forclusion de l'action en validation du congé. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soulevait la forclusion de l'action du bailleur, en invoquant le délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi 49-16 pour la validation de l'injonction de payer visant à l'expulsion. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction fondamentale entre l'action en validation du congé aux fins d'expulsion et l'action en recouvrement des loyers. Elle retient que le délai de forclusion de l'article 26 ne s'applique qu'à la première, l'objet du présent litige étant exclusivement le paiement des loyers impayés jusqu'à la date de l'expulsion effective, laquelle était déjà intervenue en exécution d'une précédente décision. Dès lors, le bailleur demeure fondé à réclamer les sommes dues, faute pour le preneur de justifier de leur règlement. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد بدر (ك.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/01/2018 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1005 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/03/2017 في الملف عدد 3890/8201/2016 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 57200 درهم برسم واجبات الكراء شاملة لواجب ضريبة النظافة و ذلك عن المدة الممتدة من فاتح أكتوبر 2014 الى متم شهر نونبر 2016 و شمولها بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حالة الامتناع عن الأداء و تحميله الصائر و رفض الباقي .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 15/1/2018 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 31/01/2018 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد عبد الرحمان (ف.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/12/2016 عرض من خلاله أنه أجر المحل التجاري المستخرج من الدار الكائن بحي [العنوان] سلا بالشقة الكائنة بالطابق الأول بسومة كرائية قدرها 2500,00 درهم لفائدة المدعى عليه، الذي توصل بإنذار من اجل الأداء والإفراغ بتاريخ 08/05/2016 عن الفترة الممتدة من فاتح أكتوبر 2014 إلى غاية متم شهر ماي 2015 ووجب عنها مبلغ 22000,00 درهم إلا انه لم يستجب للإنذار وتم الحكم عليه بالإفراغ، وان الإفراغ تم بتاريخ 14/11/2016 وبالتالي يكون مجموع المبالغ المتخلدة بزمته بعد الإفراغ هي 45000,00 درهم يضاف إليها ضريبة النظافة مبلغ 4500,00 درهم ، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 71500,00 درهم عن الواجبات الكرائية ابتداء من فاتح أكتوبر 2014 إلى غاية متم شهر 11 من سنة 2016 متضمن لمبالغ مطالب بها بموجب الإنذار والمبالغ ما بعد توصله بالإنذار إلى غاية تنفيذ الحكم بالإفراغ بتاريخ 14/11/2016 مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر والإكراه البدني في الأقصى مع غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأرفق المقال بنسخة مطابقة للأصل من محضر التنفيذ مؤرخ في 14/11/2016 وصورة من محضر تبليغ إنذار مؤرخ في 08/05/2015 مرفق بنص إنذار وصورة من أمر استعجالي صادر عن قاضي المستعجلات بالمحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 177 صادر في الملف عدد 37/8101/2016 بتاريخ 22/02/2016.

وبناء على إداء الأستاذ عبد الله (ه.) بطلب تسجيل نيابته عن المدعى عليه بجلسة 07/02/2017، والذي تم إمهاله للجواب.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد بدر (ك.) بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنائه حول خرق قاعدة مسطرية أضرت به أنه بالاستقراء للحكم المستأنف من تعليقه الذي ورد فيه "حيث تضمن الإنذار المؤسس عليه طلب الإفراغ موضوع الحكم السالف الذكر المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 8/5/2015 مطالبة المدعى عليه للمدعي بأداء واجبات الكراء عن المحل المكتري" وأنه بلغ بتاريخ 8/5/2015 وأن مقال الدعوى مسجل بتاريخ 19/12/2016 مما يكون معه الحكم خرق قاعدة مسطرية منصوص عليها في الفصل 26 من 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

والتي تنص على أنه " يسقط حق المكثري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار" و أن المحكمة الابتدائية لما أغفلت الفصل المشار إليه أعلاه يكون حكمها خرق قاعدة مسطرية أضرت به مما يكون معه من المناسب إلغاؤه لهذا الموجب وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا إلغاء الحكم الابتدائي للعيوب المفصلة صدره وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وأدلى بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المستأنف لم يوضح مكن طعنه بالاستئناف في الحكم هل يطعن في الحكم الاستعجالي القاضي بالإفراغ أم الحكم الاستعجالي القاضي بأداء الواجبات الكرائية موضوع الملف المطعون فيه عدد 3890/8201/2016 وأن الحكم الاستعجالي عدد 37/8101/2016 القاضي بالإفراغ المؤسس على الإنذار المتوصل به المستأنف بتاريخ 8/5/2015 انتهت مسطرته تماشيا مع مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 وتمت المصادقة على الإنذار لكون المستأنف لم يسلك المسطرة المعمول بها من دعوى الفصل 32 من الظهير ووجوده بالمحل لأكثر من 6 أشهر على إنذاره بالإفراغ وجود غير قانوني ويعتبر في حكم المحتل بدون سند قانوني، وأن المستأنف لم يفي بالتزاماته من تمكينه من الواجبات الكرائية إلى غاية يومه موضوع الملف 3890/8201/2016 رغم توصله بالإنذار و يبقى استئنفاه غير ذي موضوع ويتعين رده لأن الخبرات المأمور بها أجزت، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف مع رد جميع دفعات الجهة المستأنفة. وأدلى بصورة من شهادة بعدم الاستئناف للملف عدد 37/8101/2016 و صورة من الحكم الاستعجالي عدد 37/8101/2016 و صورة من محضر التنفيذ.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 09/01/2019 تخلف نائب المستأنف رغم إعلامه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/01/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنفاه تبعا لما سطر أعلاه .

و حيث إن أساس الدعوى موضوع النازلة هو المطالبة بواجبات الكراء و ليس الإفراغ و بالتالي فلا مجال للتمسك بمقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 للقول بسقوط حق المكثري في طلب المصادقة على الإنذار لأن هذه المادة تنظم المسطرة الواجب اتباعها من طرف المكثري في حالة رغبته في وضع حد للعلاقة الكرائية التي تربطه بالمكثري ، و بالتالي فهي لا تتعلق بالمطالبة بواجبات الكراء ، هذا بالإضافة وحسب الثابت من وثائق الملف أن الطرف المستأنف عليه سبق وأن استصدر أمرا استعجاليا تحت عدد 177 بتاريخ 22/2/2016 في إطار الملف عدد 37/8101/2016 قضى بإفراغ الطاعن من المدعى فيه بناء على عدم أداء الالتزامات المتخلدة بزمته و كذا عدم سلوك مسطرة الصلح و أنه قد تم تنفيذ الأمر المذكور بتاريخ 14/11/2016 ، و أن مطالبة المستأنف عليه بمقتضى الدعوى موضوع الحكم المستأنف أسست على المطالبة بالكراء موضوع الإنذار و كذا الكراء اللاحق الى غاية تنفيذ الإفراغ موضوع الأمر أعلاه ، و لأن المكثري يبقى محقا بالمطالبة بتلك الواجبات طالما أن الطاعن لم يدل بما يفيد إبراء ذمته منها وبذلك فإن الحكم لم يخرق أي قاعدة مسطرية و جاء معلل تعليلا سليما لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .