

Bail commercial : le droit du bailleur de demander la validation de la sommation de payer est éteint par forclusion après l'expiration du délai de six mois (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57163	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4624
Date de décision 20241003	N° de dossier 2024/8219/3578	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Rejet de la demande, Réforme du jugement, Preuve du paiement, Paiement des loyers, Forclusion, Expulsion, Délai de six mois, Bail commercial, Action en validation de la sommation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la déchéance du droit du bailleur de solliciter la validation d'un congé pour défaut de paiement et sur la charge de la preuve de l'apurement des loyers. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et en ordonnant son expulsion. L'appelant soulevait, d'une part, la tardiveté de l'action en validation du congé, intentée au-delà du délai de six mois prévu par la loi, et, d'autre part, le paiement partiel des sommes réclamées. La cour retient que l'action en validation du congé, introduite plus de six mois après l'expiration du délai imparti au preneur dans la sommation, est irrecevable. Elle juge, au visa de l'article 26 de la loi 49-16, que le droit du bailleur est déchu par l'effet de cette tardiveté, ce qui emporte l'annulation du commandement de quitter les lieux. Concernant les arriérés locatifs, la cour admet les paiements justifiés par des pièces écrites produites par le preneur mais écarte la demande de preuve par témoignage pour le surplus, rappelant qu'en application de l'article 443 du code des obligations et des contrats, la preuve des obligations excédant un certain montant ne peut être rapportée que par écrit. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion et réformé quant au montant de la condamnation, qui est réduit à la hauteur du solde non justifié par un écrit.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد المصطفى (ع.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 04/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3660 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 01/11/2023 في الملف عدد 3383/8207/2023 القاضي بأدائه لفائدة المدعي الواجبات الكرائية عن المدة من ماي 2021 الى غاية متم دجنبر 2022 وجب عنها مبلغ 60.800 درهم مع النفاذ المعجل، والفوائد القانونية من تاريخ النطق إلى يوم التنفيذ، وبالمصادقة على الإنذار الذي توصل به بتاريخ 26/09/2022 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن ببلوك 3 رقم 65 الطابق الأرضي اليوسفية الغربية الرباط و الصائر

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 21/05/2024 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 04/06/2024 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي السيد عبد الحليم (ل.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنهيكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن ب بلوك 3 رقم 65 الطابق الأرضي اليوسفية الغربية الرباط بسومة قدرها 3.200 درهم وأنه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من ماي 2021 إلى غاية متم دجنبر 2022 وجب عنها مبلغ 60800 درهم، رغم التوصل بإنذار من اجل ذلك، ملتصا بالحكم عليه بأداء المبلغ أعلاه مع النفاذ المعجل، والفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والصائر. وأرفق المقال ب نسخة مطابقة للأصل من إنذار ومحضر تبليغه ونسخة من بطاقة وطنية.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم جانب الصواب فيما قضى به، ذلك انه من حيث الشكل، فان أهم ركائز دعوى الاداء والافراغ هو توجيه إنذار سليم ومستوف لجميع الآجال المطلوبة قانونا بالإضافة الى احترامه لجميع الشكليات الأخرى المتعلقة بمضمون المطالب الذي يجب ان تكون واضحة لا لبس فيها، وفي نازلة الحال، وبعد تفحص الإنذار الذي وجهه المستأنف عليه للطاعن لمطالبتة بالاداء داخل الاجل وافراغ المحل التجاري نجده قد توصل به شخصيا بتاريخ 26/09/2022 كما هو ثابت من خلال محضر المفوض القضائي المحلف لكنه لم يتم برفع الدعوى إلا بتاريخ 10/04/2023 أي بعد فوات الاجل القانوني الذي يحدده القانون للقيام برفع الدعوى والمصادقة على الإنذار الذي هو 6 اشهر بعد توصل المدعى عليه، وان المدعي بنازلة الحال لم يحترم الأجل الذي يحدده القانون للقيام بالمصادقة على الإنذار الموجه للطاعن وقام برفع الدعوى كما ثابت من خلال تاريخ المكتوب على مقاله الافتتاحي بتاريخ 04/10/2023

وبإقرار المحكمة بالحكم الابتدائي أي بعد مرور 13 شهرا وهو الشيء المخالف للقانون لان مدة صلاحية الإنذار انتهت وبالتالي لا يجوز اقامة اي دعوى ضد العارض بالاعتماد عليه، وبالتالي فان الإنذار المرفق بوثائق الدعوى لا يستجيب للشروط الشكلية المطلوبة قانونا ومنتهى الصلاحية ولا يمكن ان يرتب اي اثر قانوني، فان الدعوى برمتها تكون معيبة شكلا الشيء الذي ينبغي معه ردها على حالها.

ومن جهة أخرى، فقد تضمن الإنذار ان الطاعن لم يؤد واجبات الكراء ابتداء من تاريخ ماي 2021 والحال انه قام باداء واجب الكراء المتعلق بشهر ماي 2021 كما هو ثابت من خلال وصل الأداء الذي تسلمه من المستأنف عليه، وبالتالي فان شكليات الإنذار المتعلقة بوجود صحة مضمونه لم تحترم بالنزلة الشيء الذي يجعل منه باطلا.

كما ان الإنذار المعتمد بالدعوى لا يمكن ان يرتب اي اثر قانوني لانه لم يحترم الشروط الشكلية المتعلقة بصحة المضمون والمعلومات، مما يجعل الدعوى معيبة شكلا وغير محترمة للشروط الشكلية المطلوبة قانونا الشيء الذي يحتم ردها على حالها وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم تبعا لذلك بعدم القبول.

واحتياطيا في الموضوع، فان الطاعن ملتزم بأداء كل الواجبات الكرائية الشهرية التي كانت متخلدة بذمته بوقتها، وان المستأنف عليه كان يتوصل بواجبات الشهرية الكرائية بطرق مختلفة وليس بذمته أي مبلغ مالي بخصوص الواجبات الكرائية حيث كان يتوصل بها إما عن طريق استلامها مقابل وصل كما هو ثابت من خلال أداء الطاعن لشهر ماي 2021، الشيء الذي يؤكد عدم صدق ادعائه وأن المعلومات المضمنة بالإنذار غير صحيحة كما كان يتم استلام المبالغ المالية المتعلقة بالواجبات الكرائية المطلوبة من الطاعن بمحله التجاري امام حضور العديد من الشهود المستعدين للإدلاء بشهادتهم بخصوص الواقعة دون تسليمه أي وصل وهي المبالغ الأخرى التي يطالب بها ابتداء شهر يونيو 2022 أيضا عن طريق الحوالات البريدية كما هو ثابت من خلال وصل استلام المبالغ الكرائية المقدرة في 32.000 درهم منه بتاريخ 02/07/2023 وان المستأنف لم يتمكن من الحضور بجلسات التقاضي بالمرحلة الابتدائية للإدلاء بهذه المستندات قصد ابطال ادعاء المستأنف عليه، ملتصا شكلا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم أساسا برفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث للوقوف على حقيقة النزلة بحضور الشهود الحكم بترتيب الآثار القانونية اللازمة وبالصائر وفق القانون.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/09/2024 تخلف نائب المستأنف عليه رغم الإعلام، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 03/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث ثبت صحة ما تمسك به الطاعن، ذلك أنه بالرجوع إلى الإنذار سند الدعوى نجد أنه بلغ للطاعن بتاريخ 26/09/2022 حسب الثابت من محضر تبليغ الإنذار المدلى به خلال المرحلة الابتدائية ومنح للطاعن 15 يوما من أجل الأداء، في حين ان المستأنف عليه لم يبادر إلى رفع دعوى المصادقة على الإنذار إلا بتاريخ 11/04/2023 حسب الثابت من تأشيرة كتابة الضبط على مقال الادعاء، أي خارج أجل الستة أشهر المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 16/49 الذي ينص على أنه " يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتر في الإنذار. " وبذلك يكون حق المستأنف عليه في طلب المصادقة على الإنذار قد سقط ويكون الحكم المستأنف لما قضى بالمصادقة على الإنذار والإفراغ رغم مرور أجل الستة أشهر قد جانب الصواب ويتعين إلغاؤه في هذا الشق من الدعوى.

وحيث نازع المستأنف بالإضافة إلى ما سبق في أداء واجبات الكراء على اعتبار أنه أدى الواجبات المترتبة بذمته.

وحيث أدلى الطاعن لإثبات براءة ذمته بوصول أداء شهر ماي 2022 تفيد أدائه لواجبات كراء شهر ماي 2022 كما أدلى بوصول تحويل

بنكي مؤرخ في 07/02/2023 يفيد تحويله لمبلغ 32.000 درهم لفائدة المستأنف عليه، وبذلك يكون مجموع ما أداه الطاعن هو 35.700 درهم والتي يتعين خصمها من المبلغ المحكوم به ليصبح المبلغ هو 25.100 درهم الذي يفوق مبلغ 10.000 درهم والذي لا يمكن اتباعه بشهادة الشهود وإنما يجب أن تحرر بشأنه حجة كتابية طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 443 من ق.ل.ع. الذي ينص على أن الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشأ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق والتي يتجاوز مبلغها 10.000 درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية. وهو ما يناسب تعديل الحكم المستأنف في هذا الشق وحصر المبلغ المحكوم به في المبلغ أعلاه. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. وطبقا

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار والإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 25.100 درهم وجعل الصائر بالنسبة.