

**Bail commercial : le droit du bailleur de demander la validation du congé est forclos à l'expiration du délai de six mois prévu par la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67910	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5543
<b>Date de décision</b> 20211117	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/2809	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Forclusion, Baux		<b>Mots clés</b> Validation du congé, Suspension des délais, Rejet de la demande d'expulsion, Loi n° 49-16, État d'urgence sanitaire, Délai de six mois, Délai de forclusion, Déchéance du droit du bailleur, Congé pour non-paiement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur le délai de forclusion de l'action en validation de l'avis d'éviction. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des loyers et l'expulsion du preneur.

L'appelant soulevait principalement la déchéance du droit du bailleur, l'action en validation de l'avis ayant été introduite après l'expiration du délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi n° 49.16. La cour accueille ce moyen et rappelle que ce délai de forclusion court à compter de l'expiration du délai de quinze jours accordé au preneur dans la mise en demeure.

Après déduction de la période de suspension des délais légaux liée à l'état d'urgence sanitaire, la cour constate que l'action a été engagée tardivement, entraînant la déchéance du droit du bailleur. La cour infirme donc le jugement sur la validation de l'avis et l'expulsion et, statuant à nouveau, rejette cette partie de la demande, tout en confirmant la condamnation au paiement des arriérés locatifs dont le règlement n'était pas justifié.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 19/05/2021 تقدمت شركة (أ.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3056 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24 مارس 2021 في الملف عدد 1774/8219/2021 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 41760,00 درهم عن واجب كراء المدة من 01/02/2019 الى متم يناير 2021 حسب سومة شهرية قدرها 1740 درهم وبالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 18/08/2020 وافراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بمكتب [العنوان]، الدار البيضاء ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف أن عبد الله (ع.) ومن معه تقدموا بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله بأنهم يملكون العقار موضوع الرسوم العقاري عدد 9694/32 الذي هو عبارة عن مكاتب بالطابق الأرضي والطابق السفلي الكائن بمكتب [العنوان] البيضاء وان المدعى عليها تكتري منهم محلا بسومة شهرية قدرها 2105, 00 درهم إلا أنها امتنعت عن أداء الوجيبة الكرائية منذ 01/02/2019 إلى غاية 31/01/2020 فتخلد بذمتها مبلغ 25.260,00 درهم وأن العارضين وجهوا لها إنذارا من أجل الأداء توصلت به بتاريخ 07/02/2020 غير أنها لم تستجب له مما تكون في حالة مطل ومضيفين على أنهم وجهوا لها بعد ذلك إنذارا من أجل الإفراغ توصلت به بصفة قانونية بتاريخ 18/08/2020 منحوها بمقتضاه أجلا محدد في 15 يوما من تاريخ التوصل به من أجل إفراغ العقار موضوع الكراء بجميع مشتملاته غير أنها لم تستجب له . والتمسوا الحكم بافراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المكتب [العنوان] البيضاء بجميع مشتملاته وبأداء مبلغ 25.260,00 درهم عن الوجيبة الكرائية منذ 01/02/2019 إلى غاية 31/01/2021 مع الصائر والنفاد المعجل، وبعد جواب المدعى عليها، وتمام الاجراءات اصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بالأداء وفسخ عقد الكراء وإفراغ المحل استأنفته شركة (أ.) موضحة أوجه طعنها فيما يلي:

أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به ذلك أن الانذار الموجه من طرف المستأنف عليهم كان بتاريخ 2020/02/07 في حين أن طلب المصادقة على الإنذار لم يقدم إلا بتاريخ 2021/02/16 أي بعد مرور اجل ستة أشهر الذي حدده المشرع في المادة 26 من القانون رقم 49.16 التي أكدت على سقوط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكترى في الإنذار. وأن عقد الكراء يربط بينها وبين كريم (ع.) والذي خول بصفته الموقع على العقد حق استخلاص والمطالبة بالواجبات الكرائية. في حين أن الانذار غير موقع من طرف هذا الأخير كما لم يتم بإخبار العارضة بأي انتقال بحواله الحقوق طبقا للفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود. وأنها لم تبلغ باي وثيقة تؤكد صفة المستأنف عليهم خاصة أن هناك نزاع حول من له الحق في قبض وتسلم الواجبات الكرائية. وإنه بالرجوع إلى الانذار بالاداء يتبين أنه موقع من طرف ايمان (ع.) في حين أن باقي الأطراف غير موقعة على الانذار مما لا يمكن أن ينتج أي آثار قانونية لأن الانذار باعتباره تصرفا قانونيا يعبر عن إرادة موجهة ويجب أن يتضمن مجموعة من البيانات منها توقيع جميع الأطراف تحت طائلة بطلانه، لان الإنذار كتعبير عن الإرادة الذي يوجبه المشرع في قانون 49.16

لا يعتبر فقط مجرد إجراء من إجراءات الدعوى بل تصرفا قانونيا يجب أن يكون موقعا من طرف جميع من صدر عنه ولا يكون له أي أثر قانوني في مواجهة المكثري إذا كان خاليا من توقيع جميع الأطراف. وأن الحكم المستأنف اعتمد على إنذار مخالف للشكليات القانونية الآمرة. وان إيمان (ع). الموقعة على الإنذار لا تتوفر على اي وكالة، ولم تدل بها كما أنها لم توجه الإنذار بصفتها نائبة عن الباقي. ذلك ان توجيه الإنذار يتطلب أن يصدر عن اغلبية الشركاء على الشيعاء طبقا للفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود. وإن الإنذار الموجه من طرف إيمان (ع). لا ينص على الإفراغ ولم يمنحها أجل خمسة عشرة يوما للإفراغ بل طولبت فيه بالأداء فقط تحت طائلة التعويض عن التماطل. و بالتالي لا يحق للمدعين المطالبة بالإفراغ لأن آثار الإنذار هي الأداء والتعويض عن التماطل فقط , و أن المادة 26 من قانون 49.16 توجب تضمين الإنذار بالأداء أجل خمسة عشرة يوما لإفراغ المحل, و أن المستأنف عليهم لم يعبروا عن رغبتهم في المطالبة بالإفراغ مما تكون دعوى الإفراغ معيبة شكلا. وأن الحكم المستأنف خالف القانون لان الإنذار الذي اعتمد عليه جاء مخالفا للمادة 26 من قانون 49.16. وان العارضة غير متماطلة عن أداء الواجبات الكرائية بل لا تعرف الجهة التي لها الحق في استخلاص الواجبات الكرائية لانه سبق لها ان توصلت بإنذار من طرف حنان (ع). تطالبها فيه بعدم تسليم الواجبات الكرائية إلى اي احد إلى حين التسوية القانونية لتركة مورثهم . وانها لم تبلغ بأي تسوية قانونية للتركة مما جعلها تتوقف عن أداء الواجبات الكرائية خاصة أن الانذار غير موقع من طرف جميع الورثة وغير مرفق بنسخة من إرادة احمد (ع). والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم أساسا بعدم قبول الطلب. واحتياطيا برفضه و تحميل المستأنف عليهم الصائر . وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف، ووصول.

وحيث اجاب المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 15/09/2021 انهم تقدموا بطلبهم من أجل وضع حد للعلاقة الكرائية التي تربطهم بالمستأنفة، بناء على سبب وجيه يتمثل في عدم أداء واجبات الكراء. وأن مقتضيات المادة 26 القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي جاءت بشكل لا يحتمل أي تأويل أو تفسير يخالفان إرادة المشرع. وان المادة 6 من نفس القانون تنص على أنه ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده. ذلك أن المادة 26 أوجبت على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري إنذارا من أجل الإفراغ، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، مع تحديد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء. وبالتالي فإن عدم أداء المستأنفة، لواجبات الكراء بعد توصلها بالإنذار بتاريخ 07-02-2020 هو السبب المعتمد من قبلهم في تأسيس رغبتهم في وضع حد للعلاقة الكرائية بتوجيه الإنذار من أجل الإفراغ في إطار المادة 26. وانهم وجهوا إلى المستأنفة، بعد ذلك إنذارا من أجل الإفراغ توصلت به بصفة قانونية بتاريخ 18/08/2020 منحوها بمقتضاه أجلا محدد في 15 يوما من تاريخ التوصل به من اجل إفراغ العقار موضوع الكراء، بجميع مشتملاته، غير أنها لم تستجب له. وأن المستأنفة لم تستجب للإنذار الموجه إليها من أجل إفراغ المحل، فكان من حق العارضين اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه. وأن سقوط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار بالإفراغ، ولا علاقة له بالإنذار من اجل أداء واجبات الكراء الذي يبقى وسيلة لإثبات امتناع المكثري عن الأداء واعتبار هذا الامتناع سببا لوضع حد للعلاقة الكرائية.

و فيما يخص الصفة: فإنه لا مجال للدفع بالمقتضيات المتعلقة بانتقال الالتزامات وفق ما هو منصوص عليه في قانون الالتزامات والعقود. وأن العارضين قد أبرموا عقد الكراء مع المستأنفة بواسطة العارض السيد كريم (ع). اصالة عن نفسه ونيابة عنهم ولحسابهم حسب ما تنص عليه مقتضيات الفصل 879 من قانون الالتزامات والعقود، وقد نفذ بالضبط المهمة التي كلف بها في حدود الوكالة. وأن الفصل 925 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن التصرفات التي يجريها الوكيل على وجه صحيح باسم الموكل وفي حدود وكالته تنتج آثارها في حق الموكل فيما له و عليه، كما لو كان هو الذي أجزاها بنفسه.

و فيما يخص الدفع بتوقيع الإنذار من قبل السيدة إيمان (ع): فانهم دون استثناء وجهوا إلى المستأنفة الإنذار بالأداء وفقا للمقتضيات القانونية من أجل حثها على أداء ما تخلذ بذمتها من مبالغ. وان إيمان (ع). وقعت هذا الإنذار أصالة عن نفسها ونيابة عنهم ولحسابهم، وهو ما رضي به الموكلون صراحة، مع العلم أن القانون لم يحدد شكلا خاصا للوكالة - إلا استثناء - وفقا لمقتضيات الفصل 883 من قانون الالتزامات والعقود. ومن جهة أخرى، فإن الفصل 967 من قانون الالتزامات والعقود ينص على كل مالك على الشيعاء أن يحافظ

على الشيء المشاع بنفس العناية التي يبذلها في المحافظة على الأشياء الخاصة به، وهو مسؤول عن الأضرار الناشئة عن انتفاء هذه العناية

و فيما يخص الدفع بعدم تضمين الإنذار أجل 15 يوما من أجل الإفراغ: فإنه بالرجوع إلى الإنذار الذي توصلت به المستأنفة بتاريخ 18/08/2020 تبين على أنهم منحوها بمقتضاه أجلا محددًا في 15 يوما من تاريخ التوصل به من أجل إفراغ العقار موضوع الكراء، بجميع مشتملاته، غير أنها لم تستجب له. وأن دفوعها في هذا الخصوص لا تركز على أساس سليم ويتعين ردها. والتمسوا لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة أكدوا من خلالها ما ورد في مذكرتهم الجوابية والتمسوا الحكم وفق ما جاء فيها.

وحيث ادرج الملف بجلسة 03/11/2021 حضرها نائباً الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 17/11/2021.

## محكمة الاستئناف

حيث إنه من ضمن ما تمسكت به الطاعنة في استئنافها أن الإنذار الذي وجه من طرف المستأنف عليهم كان بتاريخ 07/02/2020 في حين لم يتقدموا بطلب المصادقة عليه إلا بتاريخ 16/02/2021 أي بعد مرور أجل ستة أشهر المنصوص عليها في المادة 6 مما يكون طلبهم قد سقط بصريح نص المادة المذكورة.

وحيث إن مشروع المادة 26 من القانون رقم 49.16 قد نص على أنه "في حالة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكثري اللجوء للجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه" وإضاف في الفقرة ما قبل الأخيرة على أنه "يسقط حق المكثري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار".

وحيث بالرجوع لوثائق النازلة يتبين أن الطاعنة توصلت بالإنذار بالأداء بتاريخ 08/02/2020 وليس 07/02/2020 كما جاء في السبب لأن التاريخ المذكور هو المذيل بتوقيع الطاعنة عند التوصل به.

وحيث بإعمال مقتضيات المادة السالفة الذكر وباحتساب أجل ستة أشهر من انتهاء أجل 15 يوما المنصوص عليه في الإنذار بالأداء المتوصل به بتاريخ 08/2/2020 حسبما أوجبت مقتضيات المادة السالفة الذكر، فإن أجل تقديم طلب المصادقة يبتدئ من تاريخ 24 فبراير 2020 ليتوقف الأجل بتاريخ 23 مارس 2020 الذي هو تاريخ صدور القانون رقم 2.20.292 الذي أعلن عن حالة الطوارئ الصحية وسن أحكاما خاصة بها من ذلك ما جاءت به مقتضيات المادة السادسة منه التي نصت على توقيف الآجال لغاية اليوم الموالي عن رفع حالة الطوارئ الصحية المذكورة.

وحيث بتاريخ 27 يوليو 2020 نشر بالجريدة الرسمية القانون رقم 42.20 الذي نسخ المادة السادسة السالفة الذكر ووضع حدا لتوقف الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية بحيث بدأت الآجال المتعلقة بالالتزامات في السريان ابتداء من تاريخ الشرط المذكور.

وحيث بخصوص النازلة الماثلة فإنه بحساب المدة السابقة عن صدور القرار رقم 2.20.292 ابتداء من نهاية 15 يوما المنصوص عليها في الإنذار، والمدة اللاحقة عن تاريخ 23 يوليو 2020 لغاية تاريخ رفع الدعوى يوم 16 فبراير 2021 تكون المدة قد فاقت سبعة أشهر بحيث إن الأجل المحدد في ستة أشهر قد انتهى في غضون شهر يناير 2021 وبالتالي وكما جاء في سبب الطعن عن أساس يكون حق المكثري في طلب المصادقة على الإنذار قد سقط بمرور مدة ستة أشهر مما يتعين بذلك إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة وإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك.

وحيث بخصوص التمسك بأداء الكراء المحكوم به، فإنه بتفحص الوثائق المستدل بها من لدن الطاعنة يتبين على أن الأداء المتمسك به

قد تم بعد صدور الحكم كما أن الوثائق المتعلقة به لا تبين المدة موضوع الأداء مما يتعين بذلك تاييد الحكم فيما قضى به في هذا الخصوص.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار والافراغ ، والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتاييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.