

Bail commercial : le juge des référés est compétent pour constater l'acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers et ordonner l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 61269 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 3646 |
| Date de décision 20230531 | N° de dossier 2022/8225/5070 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Résiliation du bail, Notification par huissier de justice, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Juge des référés, Expulsion, Compétence, Clause résolutoire, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant l'acquisition d'une clause résolutoire et ordonnant l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence du juge de l'évidence et la régularité de la mise en demeure préalable. L'appelant contestait la compétence du juge des référés au motif que l'appréciation de la validité de la sommation et des conditions de la clause touchait au fond du droit. La cour rappelle, au visa de l'article 33 de la loi 49.16, que le juge des référés est expressément compétent pour constater la réalisation de la condition résolutoire dès lors que trois mois de loyers sont impayés et qu'une mise en demeure est restée infructueuse pendant quinze jours. Elle écarte l'argument du preneur tiré de la remise de chèques, faute pour ce dernier de rapporter la preuve d'un paiement effectif libératoire. La cour retient par ailleurs que le procès-verbal de notification de la sommation, dressé par un agent habilité, fait foi jusqu'à inscription de faux et que toute demande en nullité de cet acte constitue une contestation sérieuse excédant les pouvoirs du juge des référés. L'ordonnance entreprise est en conséquence confirmée.

Texte intégral

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

حيث انه بخصوص ما تمسك به المستأنف من عدم اختصاص القضاء الاستعجالي والدفع بعدم قبول الطلب- لعدم احترام الاجل المحدد بالعقد , وتضمنين الانذار اجل اقل , وكذا لتضمنيه واجب كراء شهر ماي 2022 قبل نهاية الشهر- لما في ذلك من مس بجوهر النزاع عند الخوض في هذا النقاش, فالثابت ان المادة 33 من القانون 49.16 منحت الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ و ارجاع العقار او المحل, وذلك في حالة عدم اداء المكتري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة اشهر و تضمنين عقد الكراء شرطا فاسخا , و بعد توجيه انذار بالاداء يبقى دون جدوى بعد انصرام اجل 15 يوما من تاريخ التوصل, وهو الأمر المتوفر في نازلة الحال, ذلك ان المستأنف لم يدل بما يفيد اداء الواجبات الكرائية موضوع الانذار بالاداء, و ان اثاره واقعة تسليم شيكات للمستأنف عليها عن المدة المطالب بواجباتها بالانذار الى غاية يناير 2022 و الادعاء بتعمد المطعون ضده عدم استخلاص قيمتهم من البنك الى ما بعد صدور الامر الاستعجالي لايسعه امام عدم ادائه بما يفيد ذلك الاداء, ويكون ما تمسك به بهذا الخصوص من عدم قبول الطلب غير مرتكز على اساس.

وحيث انه بخصوص ما تمسك به المستأنف كذلك من خرق إجراءات جوهرية مرتبطة بتبليغ الانذار وبشروطه وشكلياته , فالبين ان الانذار انجز من طرف كاتب المفوض القضائي ومؤشر عليه من طرفهما معا , و ان الثابت قضاء ان محضر التبليغ المنجز من طرف المؤهل قانونا لتحريره يقوم مقام شهادة التسليم و يعتبر حجة لا يمكن الطعن فيها الا بالزور, ويكون ما تمسك به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس ونفس الامر بالنسبة لطلب التصريح ببطلان مسطرة تبليغ الانذار المقدم بمقتضى الطلب المضاد من طرف الطاعن لان مناقشة البطلان من عدمه من شأنه المساس بجوهر الحق ومما يجعل ما ذهب اليه قاضي الأمور المستعجلة من عدم الاختصاص في هذا الشق مصادف للصواب .

وحيث انه بذلك يكون ما تمسك به المستأنف على غير اساس, و الأمر المطعون فيه في محله و يتعين تأييده في سائر مقتضياته.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الامر المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه .