

**Bail commercial : Le juge doit soulever d'office l'irrégularité du congé notifié en violation des formalités impératives de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 69067	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1565
<b>Date de décision</b> 20200715	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/1080	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux	<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Notification par huissier de justice, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Irrecevabilité, Formalités substantielles, Contrôle d'office du juge, Congé pour non-paiement, Caractère impératif, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande de validation d'une sommation de payer en matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur le pouvoir du juge de soulever d'office l'irrégularité de cet acte. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande pour vice de forme de la sommation.

L'appelant soutenait que le juge ne pouvait relever d'office cette irrégularité dès lors que le preneur ne l'avait pas contestée. La cour retient que les formalités de notification prévues par l'article 34 de la loi 49-16 sont impératives, ce qui autorise la juridiction à en contrôler d'office le respect.

Elle constate que la sommation fondant la demande initiale n'a effectivement pas été signifiée par commissaire de justice ou selon les formes prévues par le code de procédure civile. La cour écarte par ailleurs la seconde sommation produite en appel, au motif qu'elle est sans rapport avec l'acte objet du litige et surtout postérieure à l'introduction de l'instance.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال إفتتاحي للدعوى يعرضون من خلاله أنهم قاموا ببراء المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء للمدعى عليها بمشاهدة قدرها 6000.00 درهم، والتي توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2015 إلى 31/12/2017 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 28/12/2017، مضيفين أنهم قاموا بإعلام جميع الدائنين المقيدين بالسجل التجاري.

ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 28/12/2017، وأدائها مبلغ 216000.00 درهم عن المدة المطالب بها وتعويض 5000.00 درهم عن التماطل وبإفراغها من المحل موضوع النزاع مع التشطيب على عنوانهم كمقر إجتماعي لها المقيد بالسجل التجاري تحت عدد [المرجع الإداري] مع الإذن للسيد رئيس كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء بذلك.

وأرفقوا مقالهم بإنذار مع محضر تبليغ، شهادة ملكية، نموذج ج، إشعار الدائنين.

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعنون في إستئنافهم للحكم المذكور على كون الإنذار بالإفراغ وبخلاف ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى جاء محترما للشكليات المنصوص عليه بالمادة 34 من القانون 16.49 بتوجيهه بواسطة مفوض قضائي متضمنا لطابع وتوقيع هذا الأخير وكذا كاتبه إضافة إلى حملة لتوقيع وطابع المستأنف عليها في شخص السيدة حمزة (أ.) والتي لم تنازع في شكلياته وإنما إلتمست بموجب مذكرتها منحها أجلا للأداء، فضلا على أن المحكمة المذكورة لم تحدد الشكليات التي عابتها على الإنذار.

ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم من جديد وفق مطالب العارضين الواردة بمقالهم الإفتتاحي للدعوى.

وأرفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف مع إنذار.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها كونها في أزمة مالية وأنها تعمل على تسوية وضعيتها عن طريق سداد ديونها.

ملتمسة إمهالها مهلة معقولة لتسوية وضعيتها اتجاه المستأنفين.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/07/2020 حضر نائبا الطرفين وأكدا ماسبق فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/07/2020 .

محكمة الإستئناف.

حيث عاب الطاعنون على محكمة الدرجة الأولى عدم بيانها الشكليات المفتقدة في الإنذار موضوع الدعوى سندهم في ذلك أن هذا الأخير جاء محترما لمقتضيات المادة 34 من القانون 16.49 بتبليغه بواسطة مفوض قضائي وتوصل المستأنف عليها به توصلا قانونيا والتي لم تثر بشأنه أي دفع شكلي مكثفية بطلب منحها مهلة قصد أداء واجبات الكراء المتخلذة بذمتها وهو ما يستوجب تطبيق مقتضيات المادة 49 من ق م م المقررة لقاعدة " أنه لادفع بدون ضرر " .

وحيث إن مقتضيات المادة 34 من القانون 16.49 تنص على أنه: " يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار

هذا القانون بواسطة مفوض قضائي أو طبق الإجراءات المنصوص عليها في ق م م"، وأن ورودها على سبيل الوجوب والإلزام يعطي للمحكمة صلاحية إثارتها من تلقاء نفسها للثبوت من صحة شكليات الإنذار وبذلك فإن محكمة الدرجة الأولى يبقى من حقها وبخلاف ما تمسك به الطاعنون مراقبة شكليات الإنذار موضوع دعوى المصادقة وإثارة الإخلالات التي تكون قد إعترته وذلك بصفة تلقائية.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الإنذار موضوع دعوى المصادقة على الأداء والإفراغ المبلغ بتاريخ 28/12/2017 والمرفق بالمقال الإفتتاحي للدعوى، كون هذا الأخير جاء خارقا لمقتضيات المادة 34 من القانون 16.49 بعدم تبليغه للمستأنف عليها بواسطة مفوض قضائي أو وفق الإجراءات المنصوص عليها في ق م م الواردة بالمادة 37 وما يليها من ق م م، وأن الإنذار المستدل به من طرف المستأنفين بموجب مقالهم الإستئنافي وإن جاء محترما لمقتضيات المادة 34 من القانون 16.49 إلا أنه يتعلق بإنذار بلغ للمستأنف عليها بتاريخ 17/07/2018 بأداء المدة من فاتح يناير 2015 إلى متم فبراير 2018، وبذلك فإنه لاعلاقة له بالإنذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 28/12/2017 بأداء المدة من فاتح يناير 2015 إلى متم دجنبر 2017، فضلا على أن الإنذار المستدل به من طرفهم إستئنافية جاء في تاريخه لاحقا لتاريخ دعوى المصادقة المرفوعة إلى المحكمة بتاريخ 04/04/2018.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعنين وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.