

Bail commercial : le procès-verbal de l'huissier de justice constatant la fermeture continue du local fait courir le délai de la mise en demeure de payer, rendant tardif tout paiement ultérieur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71997	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1692
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/650	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Procès-verbal de constat, Notification par huissier de justice, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Fermeture continue du local, Expulsion, Défaut du preneur, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 26 - 37 - 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 Article(s) : 254 - 255 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce précise les conditions de mise en demeure du preneur en cas de fermeture continue du local loué. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers. L'appelant contestait sa mise en demeure, arguant que le procès-verbal constatant la fermeture du local ne valait pas notification au sens de l'article 255 du dahir sur les obligations et les contrats. La cour écarte ce moyen en retenant la primauté des dispositions spéciales de la loi 49-16 sur le droit commun des obligations. Elle juge, au visa de l'article 26 de cette loi, que si la notification de l'avis est impossible en raison de la fermeture continue du local, le délai imparti au preneur court à compter de la date du procès-verbal de constat dressé par l'agent d'exécution. Le procès-verbal attestant de plusieurs tentatives infructueuses sur plusieurs mois, la cour en déduit que la condition de fermeture continue était remplie et que l'offre de paiement postérieure à l'expiration du délai était tardive, établissant ainsi le manquement du preneur. Le jugement est confirmé, la cour y ajoutant, sur demande additionnelle, la condamnation au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد المنعم (غ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/01/2019 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 10954 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/11/2018 في الملف عدد 6218/8206/2018 والذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم بافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء مع تعويض قدره 1500 درهمو بتحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 9/1/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 22/1/2019 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة و مصلحة و مؤداة عنه الرسوم القضائية فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ق.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/06/2018 عرض من خلاله أنه اجر المحل التجاري الكائن بالعنوان اعلاه للمدعى عليه بمشاهرة 2420 درهم و تخلذ بذمته واجبات الكراء عن المدة 1/8/2015 الى 31/01/18 و جب عنها مبلغ 72.600 درهم و انه بعث اليه بانذار رجع تبليغه بملاحظة مغلق بعد عدة محاولات حسب التواريخ 19/02/18 و 21/3/18 و 11/4/18 و 15/5/18 و ان المحل مغلق منذ مدة حسب تصريحات الجوار . كما تخلذ بذمته ايضا واجبات الكراء عن المدة من 1/2/18 الى 31/5/18 بما قدره 9680 درهم فيكون المجموع 82.280 درهم و التمس لاجله الحكم على المدعى عليه بادائه له واجبات الكراء على النحو الوارد اعلاه و مبلغ 15000 درهم تعويضا عن التماطل و بالمصادقة على الانذار بالافراغ من المحل التجاري هو و من يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء مع النفاذ المعجل و الصائر و الاجبار ، و ارفق المقال بنسخة حكم و نسخة من انذار مع محضر التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المرفقة بشيك لنايبة المدعى عليه أشار فيها انه لم يتوصل باي انذار للاداء و ان المحضر تضمن ان المحل مغلق بعد عدة محاولات و انه لا يثبت المطل و ان العارض يثبت حسن نيته في الاداء من خلال عرضه لشيك عدد 8624563 بمبلغ 82.280 درهم و يلتمس الاشهاد له بالعرض المذكور و تحميل المدعي الصائر .

و بناء على المذكورة المرفقة بوثائق العرض و الإيداع لثابتة المدعى عليه جاء فيها ان العارض عرض الكراء على المدعي عن طريق وكيلته في قبض الكراء وكالة (ا. س.) و التي رفضت العرض بدعوى ان الشيك باسم المكري و ليس الوكالة مما حدا بالمفوض القضائي ان يحرر محضرا اخباريا بذلك و التمس الحكم برفض الطلب .

و بناء على المذكورة التعقيبية لنائب المدعي اكد فيها ان المكتري اغلق المحل و توجه الى وجهة مجهولة و المحل مغلق باستمرار حسب محضر تبليغ الانذار و انه بانتهاء اجل الانذار يطلب الاداء و المصادقة عليه و ان التماطل ثابت و التمس الحكم وفق الطلب .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد عبد المنعم (غ.) بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه حول فساد التعليل و خرق مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع تقضي المحكمة الابتدائية بما قضت به من إفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع النزاع فقد علقت قضاءها فإن الثابت من خلال محضر تبليغ الإنذار المؤرخ في 23/01/2018 أنه رجع بملاحظة أن المحل مغلق بعد عدة محاولات وحيث إنه بالنظر للفارق الزمني الشاسع بين تاريخ تحرير محضر تبليغ الإنذار بالأداء في 23/1/2018 والذي يعتبر بمثابة تاريخ التوصل القانوني بالإنذار استنادا لمقتضيات الفصل 26 من قانون 16 - 49 وتاريخ العرض العيني للواجبات الكرائية والذي يناهز عشرة أشهر يبقى الأداء خارج الأجل القانوني وأن التماطل يثبت بإنذار يبلغ للمكثري ولا يؤد الكراء المطلوب فيه داخل الأجل المحدد فيه وأنه بثبوت التماطل في حق المدعى عليه على النحو الموصوف فإنه يتعين التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له و بالتالي الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المكترة وأن طلب التعويض يبقى مبررا لثبوت المطل في حق المدعى عليه بأدائه الكراء المطلوب خارج الأجل القانوني موضحا أن الحكم المطعون فيه جاء تعليله فاسدا منزلا من عدمه لاعتباره أن تاريخ تحرير محضر تبليغ الإنذار بمثابة تاريخ التوصل القانوني بذلك الإنذار مع العلم أن المحضر جاء أن المحل مغلق و هذا يعني أنه لم يبلغ بأي إنذار حتى يثبت تماطله عن الأداء وأن إغلاق المحل ليس معناه أنه قد توصل بالإنذار وتقاوس عن الاستجابة إليه بل كل ما يمكن اعتباره من خلال المحضر هو أحقية المكري في قيمة دحي المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير المحضر حسب الفصل 26 من قانون 16 - 19 الفقرة الثالثة منه أما اعتباره في حالة مطل موجب لفسخ العلاقة الكرائية فانه تعليل فاسد للحكم المطعون فيه والذي خرق من خلاله مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع والتي قضى في فقرت الثانية " لا يعتبر المدين في حالة مطل إلا بعد أن يوجه إليه أو إلى نائبه القانوني انذارا صريحا بوفاء الدين فإنه كمدین بالواجبات الكرائية لم يسبق له أن وجه إليه أو الى نائبه القانوني أي إنذار بالوفاء بالدين بل إن كل ما عزز المستأنف عليه مقاله الافتتاحي هو محضر للمفوض القضائي مفاده أن المحل مغلق وأن إغلاق المحل لا يعني أن المستأنف قد بلغ بذلك الإنذار وقد تقاوس عن الأداء حتى يصفه الحكم المطعون فيه بأنه في حالة مطل بل إنه بمجرد توصله بالاستدعاء للدعوى موضوع الحكم المطعون فيه فقد بادر بالأداء أمام المحكمة بواسطة شيك مسحوب على البنك الشعبي تحت عدد 8621563 ملتصقا بالاشهاد له على ذلك العرض كما أن المستأنف عليه ولسوء نيته ورغبته في إفراغه بدون موجب قانون فقد رفض تسلّم ذلك الشيك بواسطة دفاعه مما جعل المحكمة تنذر المستأنف بسحب وسلوك الإجراءات القانونية للعرض والإيداع وأن وصفه بالتماطل عن أداء الواجبات الكوربية ليس له ما يبرره قانونا لكون محضر المفوض القضائي الذي جاء فيه أن المحل مغلق لم يثبت بتاتا تبليغه بالإنذار بل جاء واصفا حالة المحل الذي توجه إليه بأنه مغلق وأن التماطل يثبت بإنذار يبلغ للمكثري ولا يؤد الكراء المطلوب داخل الأجل المحدد فيه فهو التفسير السليم للتماطل أما كون المفوض القضائي قد حرر محضرا مفاده أن المحل مغلق فإنه لا يفيد إطلاقا أنه كمكثري ثبت تبليغه بالإنذار ولم يؤد داخل الأجل المحدد في ذلك الإنذار وأن الأداء الذي تم من طرفه بعد توجيه دعوى المصادقة على إنذار بالأداء والإفراغ إليه هو أداء داخل الأجل القانوني الذي بقي مفتوح مادام لم يبلغ بأي إنذار بذلك وأن تعليل الحكم المطعون فيه بكون الأداء كان خارج الأجل القانوني فهو تعليل فاسد وينزل منزلة انعدامه لكونه مخالف للمنطق السليم والمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 255 من ق ل ع المشار إليها أعلاه وعليه فإن الحكم المطعون فيه يكون عليه فاسدا وينزل منزلة انعدامه لاعتباره كون المحل المغلق هو بمثابة تبليغ بالإنذار لصاحب المحل واعتبار الأداء الذي تم بعد عرضه على المستأنف عليه أمام المحكمة وكذا الأداء الذي عرض عليه بواسطة وكيلته التي رفضت وقد تم أدائه بصندوق المحكمة هو أداء خارج الأجل لم يجعل لحكمه من أساس قانوني سليم وقد عرض حكمه للطعن والإلغاء، وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف المعزز بها المستأنف عليه ادعاءه فإنه ليس من بينها ما يثبت أنه قد توصل بأي إنذار بأداء الكراء وأنه رفض الأداء داخل الأجل المضروب له بالإنذار حتى يوصف بأنه تماطل يستحق الحكم عليه بالإفراغ بل إن المستأنف عليه قد عجز عن إثبات ذلك مكتفيا بالإدلاء

بمحضر مفاده أن المحل مغلق وأنه أمام عدم تبليغه بأي إنذار بالأداء وأن أدائه الثابت من خلال إيداعه للواجبات المطلوبة بالمحكية هو أداء قانوني سليم وداخل الأجل القانوني أمام عدم تبليغه بأي إنذار ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وبإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ وتعويض عن التماطل وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب موضوعا وتحميل المستأنف عليه الصائر . و ادلى بصورة من أصل النسخة التبليغية للحكم وصورة من أصل طي التبليغ وصورة من مذكرة جواب وصورة من طلب سحب الشيك .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه أجر للمستأنف عليه السيد عبد المنعم (غ.) المحل التجاري موضوع النزاع بوجيبة شهرية قدرها 2.420,00 درهم وأن هذا الأخير توقف عن أداء واجبات الكراء بدون سبب مشروع فاضطر الى انذاره بواسطة انذار غير قضائي يطلب منه أداء الكراء المتخذ بزمته من 1/8/2015 الى 31/1/2018 ووجب فيها 72.000,00 درهم وأن المفوض القضائي تردد على المحل لمدة ثلاثة اشهر لتبليغه الانذار فوجده مغلقا وذلك حسب ما هو ثابت من تواريخ المشار اليها بالمحضر 19/2/2018 - 21/3/2018 - 11/4/2018 وأخيرا 15/5/2018 وهو ما أكده احد الجوار الذي صرح بان المحل مغلق منذ مدة وأنه وطبقا مقتضيات المادة 26 من قانون رقم 16 - 49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي وكذا مقتضيات الفصلين 254 و 255 من ق. ل ع فتقدم بدعوى المصادقة على الانذار بالأداء والإفراغ والتعويض وذلك بعد مرور الأجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك وأن المحضر تم تحريره في 15/5/2018 و أنه تقدم بدعوى المصادقة بتاريخ 14/6/2018 حسب ما هو ثابت من تاريخ تسجيل المقال الافتتاحي للدعوى وأن الأداء جاء خارج الأجل المضروب في الانذار وبذلك فان التماطل ثابت وأن ما جاء في المقال الاستئنافي تفنده الوقائع الثابتة من الوثائق المدلى بها وخاصة محضر تبليغ الإنذار وبذلك فان الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب ومعللا تعليلا سليما ومبني على اساس قانوني وتماشيا مع مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 التي تنص " اذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ الكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكروى اقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في اعتبار من تاريخ تحرير المحضر بذلك" وعليه يبقى ما استند عليه المستأنف في مقاله غير مبني على أساس و يتعين رده و تأييد الحكم الابتدائي ، وفي الطلب الإضافي أن المستأنف ترتبت بزمته واجبات كرائية أخرى ابتداء من 1/6/2018 الى 28/2/2019 ووجب فيها 2.420.00 درهم x 9 أشهر = 21.780.00 درهم ، ملتصقا بتأييد الحكم المتخذ ورفض الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وتحميل المستأنف الصائر و في الطلب الإضافي الحكم على المستأنف بأدائه واجبات الكراء ابتداء من 1/6/2018 الى 28/2/2019 وقدرها 21.780.00 درهم كما هو مفصل أعلاه مع الصائر والإجبار.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أن دفع المستأنف عليه بكون مقال استئنافه يفنده محضر تبليغ الإنذار أنه بالرجوع إلى المحضر الموماً إليه أعلاه فإن محرره بعد أن عنون محضره بمحضر تبليغ فقد أشار في نهايته أن المحل مغلق بعد عدة محاولات وهذا دال بوضوح على كونه لم يبلغ بأي إنذار حتى يتم الاحتجاج عليه بأنه في حالة مغلقة فاغلاق المحل لا يعني بتاتا تبليغ الطاعن بأي إنذار مما يكون معه دفع المستأنف عليه في غير محله لعدم ارتكازه على أي أساس من القانون و حول الدفع بمقتضيات المادة 26 من قانون رقم 16.49 دفع المستأنف عليه بمقتضيات المادة 26 من القانون أعلاه وخاصة الفقرة التي تقضي بما يلي " إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ الكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكروى اقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد ..." وأنه بالرجوع إلى مقتضيات الفقرة أعلاه فإن المستأنف عليه يقر بأنه تعذر عليه تبليغ الإنذار بالإفراغ مما يكون معه دفعه مردودا وغير مؤسس قانونا وتكون حالة المطل منتفية لتعذر تبليغ الإنذار إليه بإقرار المستأنف عليه نفسه ويكون طعنه وجيها وينبغي الحكم وفقه ورد جميع دفعات المستأنف عليه جملة وتفصيلا لعدم ارتكازها على أي أساس من القانون وفي الجواب على الطلب الإضافي أن المستأنف عليه ارتأى التقدم بطلب إضافي عن المدة اللاحقة عن الحكم المطعون فيه ، إلا أنه قد خالف مقتضيات الفصل 142 من ق م م مما يكون معه طلبه غير مقبول شكلا وينبغي التصريح بذلك إعمالا للمقتضيات الواجبة التطبيق ، ملتصقا في التعقيب على الاستئناف برد دفعات المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أي أساس من القانون والحكم وفق طعنه والحكم بعدم قبول الطلب الإضافي مع ما يترتب عن ذلك قانونا وتحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 10/04/2019 ألقى بالملف مذكرة تعقيبية لنائبة المستأنف التي حضرت

جلسة يومه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع الدعوى يرمي الى مطالبة المستأنف بأداء الكراء عن المدة من 1/8/2015 الى 31/1/2018 بحسب سومة 2420 درهم داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به تحت طائلة الإفراغ ، وانه طبقا للمادة 26 من قانون 49.16 فإن على المكري الراغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إنذارا للمكثري يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده مع منحه أجل للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ، وأن ذلك ما تم التقيد به في الإنذار موضوع الدعوى ، إذ أن المكري منح المكثري أجلا لأداء الكراء المتخذ بذمته داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به تحت طائلة الإفراغ ، كما أن نفس المادة أعلاه نصت على أنه في حالة تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد فيه اعتبارا من تحرير محضر بذلك ، وأنه بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار موضوع النزلة تبين أن القائم بالإجراء شهد من خلاله أنه وجد المحل مغلقا بعد عدة محاولات كانت بتاريخ 19/2/2018 و 21/3/2018 و 11/4/2018 و 15/5/2018 ، وبذلك تحقق شرط المادة أعلاه ، وأنه لامجال للتمسك بمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع عملا بمقتضيات المادة 37 من نفس القانون التي جعلت مقتضيات قانون الالتزامات و العقود تطبق على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول منه و الحال أن العقد الرابط بين الطرفين يخضع لمقتضيات قانون 49.16 لذا يبقى ما قام به الطاعن من عرض للكراء قد تم خارج الأجل المضروب في الإنذار وهو ما يجعل التماطل ثابتا في حقه الموجب للإفراغ و هو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

في الطلب الإضافي : حيث تقدم المستأنف عليه بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمس من خلاله الحكم على المستأنف بأدائه له كراء المدة من 1/6/2018 الى 28/2/2019 مع الصائر و الإيجاب .

حيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق ل ع وبالنظر لخلو الملف مما تفيد الأداء باعتبار المكثري ملزما بذلك فإنه يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية .

وحيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق المستأنف ضمانا لتنفيذ الالتزام بالأداء .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 21780 درهم كراء المدة من 1/6/2018 الى متم فبراير 2019 مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و تحميله الصائر .