

**Bail commercial : le rejet d'une
demande d'expulsion pour non-
écoulement du délai de deux ans
ne fait pas obstacle à une
nouvelle action fondée sur la
même sommation de payer (CA.
com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65271	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6005
Date de décision 20221228	N° de dossier 2022/8206/5913	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Loi 49-16, Expulsion, Défaut du preneur, Défaut de preuve du paiement, Confirmation du jugement, Condition de durée, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité des moyens soulevés à l'encontre de la procédure d'éviction. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en constatant le défaut de paiement. L'appelant contestait l'application du statut des baux commerciaux faute d'une exploitation de deux années, soulevait l'autorité de la chose jugée d'une précédente décision et prétendait s'être acquitté des loyers. La cour écarte le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée en retenant que le premier jugement, s'il avait rejeté la demande d'expulsion au motif que la condition de durée n'était pas remplie, n'avait pas annulé la mise en demeure et avait condamné le preneur au paiement. Dès lors, la cour considère que cette mise en demeure demeurerait productive d'effets et pouvait fonder une nouvelle action en résiliation une fois la condition de durée acquise. Elle rejette également les autres moyens, constatant que la condition de durée avait déjà été confirmée par un précédent arrêt sur la compétence et que le preneur ne rapportait aucune preuve du paiement allégué. Le jugement prononçant la résiliation du bail et l'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث إنه بتاريخ 23-11-2022 تقدم السيد حميد (ز.) بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 9588 بتاريخ 11-10-2022 ملف عدد 2019-8218-7966 القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع الحكم بإفراغ المدعى عليه -المستأنف الحالي- من المحل التجاري الكائن بمشروع [العنوان] الدار البيضاء و تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات.

و حيث قدم الطعن بالاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المستأنف عليها السيدة رابحة (م.) سبق لها أن تقدمت أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/11/2021 عرضت من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري الكائن بمشروع [العنوان] الدار البيضاء، وذلك بسومة كرائية قدرها 2500 درهم شهريا، غير أن هذا الأخير توقف عن أداء واجبات السومة الكرائية منذ فاتح دجنبر 2019 الى غاية 2020/06/30 ووجب فيها مبلغ 47500.00 درهم، مما حدا بها الى توجيه انذار اليه من اجل الأداء بقي بدون جدوى، لذلك التمسست الحكم بالمصادقة على الإنذار بالاداء و الإفراغ طبقا لمقتضيات قانون 49.16، والحكم بفسخ عقد الكراء بين الطرفين و بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري أعلاه ، تحت غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاد المعجل، معززة مقالها بنص انذار مع محضر تبليغه.

و أجاب المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة الدفع بعدم الاختصاص النوعي بجلسة 22/02/2022 جاء فيها ان العقد الرابط بين الطرفين عقد مدني لا تجاري و انه طرف مدني، ملتصقا بالتصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية للبت في الدعوى نوعيا وإحالة القضية والأطراف على المحكمة الابتدائية المدنية مع حفظ حقها في الجواب في الموضوع في حالة التصريح باختصاص المحكمة التجارية للبت في القضية.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 08/03/2022 تحت عدد 2280 في الملف عدد 11210/8219/2021 القاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب مع حفظ البت في الصائر.

و بناء على القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/07/2022 تحت عدد 3500 في الملف عدد 3599/8227/2022 القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع ارجاع الملف الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر.

و بناء على ادراج الملف من جديد المحكمة التجارية و بعد تخلف المدعى عليه رغم الإعلام تم حجز الملف للمداولة فصدر الحكم أعلاه المطعون فيه بالاستئناف

و بناء على المقال الاستئنافي المدلى به من طرف المستأنف و الذي عاب من خلاله على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لإنعدامه و خرق القانون ذلك أن المحكمة التجارية قد طبقت على النزاع مقتضيات القانون 16-49 بينما أن عقد الكراء المبرم بين

الطرفين بتاريخ 29-11-2019 لم تمر عليه سنتين عند رفع الدعوى الحالية بتاريخ 12-11-2022 و بذلك يبقى خاضعا للقواعد العامة فقط.

كما أن عنوان المحل المضمن بالإنداز أي نصف مكازة من الجهة المعاكسة للسلاالم المتكون من ريدو مشروع [العنوان] بينما المستأنف عليها التمسست من خلال مقالها إفراغ المستأنف من المحل التجاري الكائن بمشروع [العنوان] الدار البيضاء، ملتمسا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي و الحكم بعد التصدي بعدم قبول الطلب.

و أن المستأنف عليها تطالب بالواجبات الكرائية منذ دجنبر 2019 إلى 30 يونيو 2020 و هي نفس المدة التي سبقها أن بنت عليها طلب المصدقة على الإنداز و الإفراغ و التي صدر بخصوصها حكم بعدم قبول الطلب بمقتضى الحكم عدد 5458 بتاريخ 28-10-2020 ملف عدد 7414-8219-2020، ملتمس الحكم برفض الطلب لسبقية البت.

و أكد المستأنف بأنه يؤدي الواجبات الكرائية بشكل منتظم و ليس بذمته أية واجبات كرائية لفائدة المستأنف عليها التي رفضت تمكنه من تواصل الكراء و من خلال إشهادات تثبت واقعة الأداء.

لأجل ذلك التمس المستأنف في الشكل قبول الاستئناف ، و في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبعده التصدي الحكم برفض الطلب ، و احتياطيا الحكم بإجراء بحث لإثبات واقعة الأداء يحضره طرفي الدعوى و كذا الشهود و تحميلها الصائر.

و بناء على جواب المستأنف عليها بواسطة نائبيها و الذي التمسست من خلاله الحكم برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف لأن الدفع المثارة من طرف المستأنف لا تأثير لها في النواعو الهدف منها الاستمرار في استغلال المحل بدون أداء منذ دجنبر 2019 لغاية يومه.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 21-12-2022 التي حضرها نائبا الطرفين فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر حجزها للمداولة لجلسة 28-12-2022 .

التعليل

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه نقصان التعليل الموازي لإنعدامه و خرق القانون على أساس أن المحكمة التجارية قد طبقت على النزاع مقتضيات القانون 16-49 بينما أن عقد الكراء لم تمر عليه سنتين عند رفع الدعوى الحالية ، و أن عنوان المحل الوارد في الإنداز مختلف عن ذلك المضمن بالمقال و أن موضوع النزاع سبق البت فيه قضائيا كما أنه ذمته خالية من أية واجبات كرائية.

و حيث إنه و بخصوص الدفع المتعلق بعدم تطبيق مقتضيات قانون 16-49 لعدم مرور مدة السنتين على عقد الكراء المبرم في 29-11-2019، فإن هذا الدفع سبق الجواب عنه بمقتضى القرار الصادر عن هذه المحكمة بمقتضى القرار عدد 3500 المؤرخ 19-7-2022 ملف عدد 3599-8227-2022 بمناسبة بته في استئناف الحكم بالاختصاص و الذي أكد فيه بأن شرط المدة متوفر و يبرر تطبيق مقتضيات القانون أعلاه الشيء التي يتعين معه رد الدفع .

و حيث إنه و بخصوص الدفع المتعلق باختلاف عنوان المحل المضمن بالإنداز ، عن ذلك المضمن بمقال المستأنف عليها التي التمسست من خلاله إفراغ المستأنف منه، فإنه بعد الاطلاع على محضر تبليغ الإنداز و كذا على مقال الدعوى اتضح بأنهما يحملان عنوان واحدا ألا و هو مشروع [العنوان] الدار البيضاء الشيء الذي يكون معه الدفع مخالف للواقع و يتعين رده.

و حيث إنه و بخصوص تأكيد المستأنف على أن المستأنف عليها تطالب بالواجبات الكرائية منذ دجنبر 2019 إلى 30 يونيو 2020 و هي نفس المدة التي سبق لها أن بنت عليها طلب المصادقة على الإنداز و الإفراغ و التي صدر بخصوصها حكم بعدم قبول الطلب بمقتضى الحكم عدد 5458 بتاريخ 28-10-2020 ملف عدد 7414-8219-2020، ملتمسا الحكم برفض الطلب لسبقية البت. فإنه الحكم الأخير

قضى على المستأنف الحالي بأداء الواجبات الكرائية و بعدم قبول طلب الإفراغ لعدم مرور أجل السنتين على عقد الكراء، و أن ذات الحكم لم يحكم ببطلان ذلك الإنذار، مما يبقى معه هذا الأخير منتجا لآثاره ويمكن بذلك للمستأنف عليها تقديم دعوى المصادقة عليه من جديد ، و بذلك يبقى الدفع غير مبرر و يتعين رده.

و حيث إن تأكيد المستأنف بأنه يؤدي الواجبات الكرائية بشكل منتظم و ليس بدمته أية واجبات كرائية لفائدة المستأنف عليها التي رفضت تمكينه من تواصل الكراء ، فإنه لا يوجد بالملف ما يثبت ذلك مما يجعل الدفع المتعلق به غير مبرر و يتعين رده.

و حيث إنه و من خلال ما تم بسطه أعلاه يبقى الحكم الابتدائي القاضي بافراغ المستأنف من العين المكتراة بعد فسخ العقد الرابط بين الطرفين لثبوت التماطل معللا بما فيه الكفاية و يتعن تأييده.

و حيث يتعين تحميل المستأنف صائر استئنافه.

وتطبيقا للقانون

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

و هي ثبت انتهائيا ، علنيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .