

Bail commercial : L'éviction pour non-paiement des loyers est la conséquence du défaut de paiement après mise en demeure et n'exige pas une demande de résiliation distincte (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56759	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4374
Date de décision 20240923	N° de dossier 2024/8219/3105	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation pour défaut de paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Eviction, Délai de 15 jours, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de demande de résiliation distincte	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur. Le preneur contestait la validité de la sommation de payer, au motif qu'elle n'indiquait pas un délai spécifique pour l'éviction distinct de celui pour le paiement, et soutenait que l'action en expulsion était irrecevable faute de demande préalable en résiliation du bail. La cour d'appel de commerce juge que le délai de quinze jours prévu par l'article 26 de la loi 49-16 est un délai unique pour le paiement, dont l'inobservation par le preneur suffit à caractériser le manquement justifiant l'expulsion. Elle retient en outre que l'expulsion pour défaut de paiement est la conséquence légale de ce manquement et emporte de plein droit la fin de la relation contractuelle, sans qu'une demande de résiliation distincte soit requise. Accueillant par ailleurs l'appel incident du bailleur, la cour actualise le montant des arriérés locatifs en y incluant les loyers échus en cours d'instance. L'appel principal est rejeté et le jugement est confirmé dans son principe, sa condamnation pécuniaire étant augmentée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ك. ك. بواسطة دفاعها ز / هشام مرشيد بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 24/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/03/2024 تحت عدد 3625 في الملف رقم 476/8219/2024 والقاضي :

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الموضوع : بأداء شركة ك. ك. الفائزة السادة ورثة رحمة (ب.) وهم : محمد ، عبد الإله ، سهام ، سلوى ، العمراني ، سميرة ، لقبهم جميعا (ن.) مبلغ (238.700 درهم) واجبات الكراء عن المدة من 2021/06/01 لغاية 2023/12/31 مع تعويض عن التماطل بمبلغ (8000 درهم) ، مع الحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل موضوع الكراء الكائن برقم 167 شارع عبد المومن اقامة اليمامة الطابق الأول رقم 2 الدار البيضاء مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و تحميل المدعى عليها الصائر مع رفض الباقي .

حيث تقدم السادة ورثة رحمة (ب.) بواسطة دفاعه ز/ رشيد عاتق بمذكرة جوابية مع استئناف مضاد مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 20/06/2024 .

في الشكل:

حيث إن كلا من الاستئناف الأصلي والفرعي قدما وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا , الامر الذي يتعين معه التصريح بقبولهما شكلا وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن ورثة رحمة (ب.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/01/10 والذي عرض فيه المدعون بواسطة نائبهم أن مورثتهم كانت تملك قيد حياتها الشقة الكائنة برقم 167 شارع عبد المومن اقامة اليمامة الطابق الأول رقم 2 - اكرتها للمدعى عليها بسومة كراتية بلغت حاليا 7700 درهم ، كما ينضح من خلال صورة عقد الكراء طيه ورسم الإرثاء ، غير أن المدعى عليها تفاعت عن أداء وجبيبات الكراء منذ شهر يونيو 2021 إلى متم شهر دجنبر 2023 و تخلد بدمنها مبلغ 238,700 درهم ، كما أنهم قاموا بإنذار المدعى عليها قصد الأداء دون جدوى، ملتصمين بالحكم بأداء المدعى عليها لفائدتهم مبلغ 238,700 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2021/06/01 لغاية 2023/12/31 مع مبلغ 10.000 درهم كتعويض عن التماطل ، مع إفراغ المدعى عليها من المحل الكائن برقم 167 شارع عبد المومن اقامة اليمامة الطابق الأول رقم : هي و من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم من كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والصائر، وأدلوها بصور من : عقد كراء ، رسم إراقة ، شهادة ملكية ، أصل إنذار و محضر تبليغ ، نسخة رسم إرثاء ، نسخة شهادة إدارية .

وبناء على جواب المدعى عليها بجلسة 2024/02/28 عرضت فيه بواسطة نائبها أن الإنذار موضوع الدعوى يبقى مخالفا للقانون لعدم تضمينه أجلا للإفراغ ، كما أن طلب المدعين الرمي إلى الإفراغ دون طلب المصادقة يبقى غير مقبول ، ملتصمة بعدم قبول الدعوى .

و بناء على مذكرة للمدعين بجلسة 2024/03/20 أكدوا من خلالها سابق كتاباتهم .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بخصوص فساد التعليل الموازي لإعدامه : أن تعليل المحكم مصدر المطعون بالاستئناف، أن الدفع المتعلق بعدم تضمين الإنذار أجل للإفراغ يبقى دفعا غير معتبر ، استنادا لكون أجل 15 يوما الذي يتعين على المكري تضمينه في الإنذار يتعلق بالأداء والإفراغ والذي يحتسب من تاريخ التوصل بالإنذار، وبالتالي فمادام أن المدعين قد أشاروا إلى الأجل بالإنذار موضوع الدعوى وأكدوا على رغبتهم في للقضاء عند عدم الأداء داخل الأجل الممنوح للمدعى عليها ، فيعتبر الإنذار المذكور صحيحا ومستوفيا لشروطه المتطلبه قانونا و إن تعليل المحكمة الابتدائية لم يصادف و جاء مخالفا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 الذي أوجب على ري أن يطلب من المكري صراحة في الإنذار إفراغ مع منحه أجلا قصد الإفراغ ونص بما لا يدع أي مجال للشك، أن هذا الأجل الذي يمنحه المكري للمكري للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل ايلا للسقوط و هذا فضلا على أن طلب المستأنف عليهم قد قدم معيبا، خلافا لمقتضيات القانون المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية والمكثري بالنسبة المعدة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لكونهم تقدموا مباشرة بطلب إفراغ المكثري دون أن يحددوا موقفهم من العلاقة الكرائية التي تربطهم بها ، إذ أنه وطبقا لمقتضيات القانون رقم 49.16 المذكور أعلاه، فإن إفراغ المكثري من المحل موضوع الكراء لا يتم إلا بعد إنهاء عقد الكراء عن طريق الإشعار بالإفراغ طبقا للشروط والشكليات المنصوص عليها القانون أعلاه، أو عن طريق فسخ عقد الكراء للأسباب القانون المذكور، والحال أنه بالرجوع إلى الملتزمات النهائية عليهم يتضح كونهم التمسوا مباشرة إفراغها دون أن العلاقة الكرائية، وذلك عن طريق إنهاء عقد الكراء أو فسخه ، لذلك تلتمس الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه، وتصديا الحكم بعدم قبول الطلب و البت في الصائر وفقا للقانون.

أدلت: نسخة من الحكم المطعون فيه و صورة طي التبليغ.

و بجلسة 24/06/2024 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية مع استئناف مضاف جاء فيها فيما يخص الاستئناف الأصلي ان هذا الاستئناف يبقى غير مقبول شكلا نظرا لأن المستأنفة لم تذكر جميع وقائع النازلة ذلك أن بداية الوقائع كان هو الإنذار وليس المقال إذ أنه بالرجوع الاستئناف سيتضح للمحكمة جليا بأن المستأنفة بدأت موجز بالمقال و لم تشر إلى الإنذار إن عدم ذكر كل الوقائع يترتب عنه التصريح بعدم قبول الاستئناف فإنهم يبقون محقون في ان يلتمسوا التصريح بعدم قبول الاستئناف.

احتياطيا من حيث الموضوع إن الطرف المستأنف يؤخذ على الحكم الابتدائي و أن ما ذهب له الطرف المستأنف لا يستقيم ومقتضيات التقاضي بحسن النية ذلك انه برجوع المحكمة للإنذار الذي وجهه المعارضون للطرف المستأنف سوف تلاحظ جليا بانه تمت الإشارة فيه إلى الاجل المحدد في 15 يوما وكذلك مطالبة شركة ك. ك. بشكل صريح و لا غبار عليه بانه في حالة عدم الأداء فإنه سوف يكون مضطرا إلى إتخاذ كل الإجراءات القانونية اللازمة ضدكم ذلك قصد إجباركم على الأداء والإفراغ للتماطل و إنه كما هو معلوم بالضرورة فإن الواجبات الكرائية تعتبر أهم عنصر في عقد الكراء ويشكل عدم أدائها اخلال سافرا بعنصر من عناصر هذا العقد و يعد سببا خطيرا موجبا للإفراغ و لعل المحكمة الابتدائية كانت على صواب فيما ذهبت إليه بخصوص هذه النقطة لهذا فإن ما تشبثت به شركة ك. ك. لا يقوم على أي أساس و يستوجب الرفض و إن الطرف المستأنف يصرح بأنه طبقا لمقتضيات القانون رقم 49.16 فإن إفراغ المكثري لا يتم إلا بإنهاء عقد الكراء أو فسخه لكن دون الإشارة إلى الفصول التي تنص على ذلك إنه حيث لو سلمنا بذلك جدلا فإن القانون رقم 49.16 فإنه لا ينص على الجزاء في حالة المخالفة بل أكثر من ذلك فإن الخاص و يعرف بان عدم أداء الواجبات الكرائية داخل الاجل المحدد يترتب عنه حتما و لزاما الحكم بالإداء مع الإفراغ و إن إرسالهم الإنذار للمستأنفة و مطالبتها فيه بالأداء داخل الاجل المحدد أو الإفراغ تجعل مقتضيات هذا الإنذار واضحة ولا تقبل أي تأويل أو استنتاج كما ذهبت لذلك المستأنفة ، لذلك يلتمسون رد هذا الدفع كسابقه لعدم قيامه على أساس وبالتالي التصريح برفض هذا الاستئناف

فيما يخص الاستئناف المضاد . : ان الحكم الابتدائي قضى للمعارضين بالواجبات الكرائية الى غاية متم شهر دجنبر 2023 وحيث المستأنف عليها لازالت مستمرة في تعنتها و لا تؤدي الواجبات الكرائية وحيث إن المستأنفة ترتب في ذمتها كراء الشهور الموالية لتاريخ دجنبر 2023 و إنه لحد الساعة ما زال بذمته شركة ك. ك. ما قدره 53.900 درهم كراء شهر يناير و فبراير و مارس وأبريل وماي و يونيو و يوليو أي كراء سبعة اشهر 7x7700 اشهر 53.900 درهم ، لذلك يلتمسون فيما الاستئناف الأصلي رد جميع دفعات المستأنفة الأصلية لعدم ارتكازها على أي أساسا و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به التصريح برفض هذا الاستئناف و فيما يخص الاستئناف

المضاد الحكم على شركة ك. ك. بأن تؤدي للعارضين مبلغ 53.9000 درهم كراء سبعة أشهر و تحميلها الصائر .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 09/09/2024 تخلف نائب المستشارين رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة
23/09/2024

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث أسست الطاعنة استئنافها على فساد التعليل الموازي لانعدامه و المستمد من جهة من مخالفة تعليل الحكم المطعون فيه لمقتضيات المادة 26 من ظهير 16-49 التي تنص على ضرورة منح المكثري اجلا للافراغ و التنصيص عليه بصلب الإنذار ن و من جهة أخرى لعدم تبيان المكثري لموقفهم من العلاقة الكرائية التي تربطهم بالطاعنة و عدم مطالبتهم بفسخها قبل الحكم بالافراغ .

لكن و حيث يتعين التذكير ان المحكمة و باطلاعها على الانذار موضوع الدعوى اتضح لها انه وجه للمكثرية في شخص ممثلها القانوني و قد تضمن بصلبه ما يثبت امهال المكثرية من اجل اداء واجبات كراء المدة المطلوبة داخل اجل أقصاه 15 يوما من تاريخ التوصل به تحت طائلة الافراغ من المحل المكثري للتماطل و ذلك في احترام تام لمقتضيات المادة 26 من ظ 16-49 نفسها المحتج بها ، كما ان محكمة النقض قد اقرت بهذا الخصوص ما يلي : * ان الاجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن اداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما ، و بانصرامه و عدم ادائه لمبالغ الكراء المطالب بها بمقتضى الانذار تحت طائلة الافراغ يكون التماطل ثابتا في حقه ، و يتحقق معه السبب الذي يعتمده المكثري في تقديم دعوى المصادقة و افراغه من العين المكثرة * - انظر قرار محكمة النقض عدد 649/2 الصادر بتاريخ 02/12/2021 في الملف التجاري عدد 2091/3/2/2019 . غير منشور - ، مما يستفاد منه ان الاجل المنصوص عليه بالمادة 26 المذكورة هو اجل واحد و ليس اجلين ، اما بخصوص ما تمسكت به من عدم المطالبة بالفسخ من قبل المكثريين قبل الافراغ فيحسن التوضيح ان المستشارين عليهم اسسوا طلبهم على التماطل في أداء الطاعنة لواجبات الكراء داخل الاجل المحدد في الإنذار طبقا لمقتضيات المادتين 8 و من ظ 16-49 26 و ان الافراغ ما هو الا نتيجة حتمية بعد ثبوت المطل في جانبها و هو بمثابة انتهاء للعلاقة الكرائية و تحصيل حاصل مما يبقى معه ما تمسكت به غير ذي جدوى و يتعين رده .

و حيث ان الحكم المطعون فيه جاء معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها و يتعين تاييده .

حيث إنه يتعين تحميل المستانفة الصائر .

في الاستئناف المضاد :

حيث التمس المستشارين عليهم بموجب استئنافهم المضاد الحكم على المستانفة بأداء واجبات الكراء اللاحقة عن المدة المحكوم بها ابتداءً و الممتدة من 01/01/2024 الى غاية متم يوليوز 2024 أي عن 7 اشهر بمبلغ اجمالي قدره 53.900,00 درهم.

و حيث أنه في غياب ما يفيد براءة ذمة المستانفة من هذه الواجبات الكرائية و عدم منازعتها فيها بمقبول يبقى الطلب بشأنها مبررا بمبلغ 53.900,00 درهم (7.700,00 درهم * 7 اشهر = درهم) .

حيث إنه يتعين تحميل المستانفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و المضاد.

في الموضوع : برد الاستئناف الأصلي و تحميل رافعته الصائر ، و باعتبار الاستئناف الفرعي و الحكم بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفين مبلغ 53.900,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/01/2024 الى غاية متم يوليوز 2024 و تحميلها الصائر .