

Bail commercial : L'éviction pour non-paiement des loyers est valablement engagée par un unique congé fondé sur l'article 26 de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64403	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4476
Date de décision 20221013	N° de dossier 2022/8206/3037	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité du congé, Résiliation du bail, Refus de réception, Procédure d'éviction, Notification à personne morale, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Congé avec mise en demeure, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour défaut de paiement des loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité de la notification du congé et l'interprétation de la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande d'éviction formée par le bailleur. L'appelant, preneur à bail, contestait la validité de la notification au motif que l'identité de la personne ayant refusé le pli n'était pas mentionnée, et soutenait que la loi imposait la délivrance de deux préavis distincts. La cour écarte le premier moyen en retenant que la description par l'agent instrumentaire de l'employée ayant refusé le pli, non contestée par la société preneuse, constitue une mention suffisante au sens du code de procédure civile. Sur le second moyen, la cour rappelle que la procédure d'éviction pour non-paiement des loyers est exclusivement régie par l'article 26 de la loi 49-16, lequel n'exige qu'un unique congé mentionnant la cause et le délai imparti. Elle juge ainsi inapplicables les dispositions de l'article 8 de la même loi, relatives à l'éviction sans indemnité pour d'autres motifs. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 18/04/2022 وبادرت إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت ببراء المحلين التجاريين للمدعى عليها ، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء من فاتح غشت إلى تاريخ يومه رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 02/07/2019 .

ملتزمة المصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع النزاع .

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

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون الإنذار موضوع الدعوى لا يتضمن صفة وإسم المصرح بالرفض وهو ما يجعله مخالفا لمقتضيات المادة 39 من ق م م ، كما قام بخرق مقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون 16.49 بعدم توجيه إنذارين مستقلين .

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/09/2022 تخلف نائب المستأنفة رغم سابق التوصل ، كما تخلفت المستأنف عليها رغم التوصل ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 13/10/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة بكون الإنذار موضوع الدعوى الحالية لا يتضمن إسم وصفة الشخص الذي رفض التوصل ، وهو ما يجعله مخالفا لمقتضيات الفصل 39 من ق م م .

وحيث إن الإنذار وجه إلى المستأنفة بإعتبارها شركة وذلك في شخص ممثلها القانوني ، وبالعنوان الكائن به المحل موضوع النزاع ، وأن المفوض القضائي المكلف بالتبليغ أشار إلى رفض التوصل من طرف مستخدمة بالشركة الطاعنة مع قيامه بذكر أوصافها والتي تعتبر أوصافا نافية للجهاالة فضلا على أن المستأنفة لم تنازع في وجود مستخدمة لديها تحمل نفس الأوصاف، وهو ما يجعل من تبليغ الإنذار محترما لمقتضيات الفصول 38 ، 39 و 516 من ق م م.

وحيث دفعت المستأنفة بخرق الإنذار الموجه إليها لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون 16.49 بعدم توجيه إنذارين مستقلين.

وحيث إن المادة 26 من القانون 16.49 والتي تعتبر المادة المنظمة لمسطر الإفراغ في إطار القانون 16.49 تنص على أنه " يجب على

المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ، أن يوجه للمكتري إنذارا ، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمد ، وأن يمنحه أجلا للإفراغ إعتبارا من تاريخ التوصل " ، وبذلك فإن الإنذار الموجه للطاعنة والذي تضمن مطالبتها بأداء واجبات الكراء المتخلّذة بزمّتها مع منحها أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار المذكور ، يعتبر صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية في مواجهتها وضمّنها تماطلها في أداء واجبات الكراء المضمّنة به ، وأنه لا يجوز لها التمسك بمقتضيات المادة الثامنة من القانون المذكور والتي نظمت مسألة الإعفاء من التعويض ومن تم لا علاقة لها بالإفراغ المنظم بموجب المادة 26 السالف ذكرها .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعوات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا. غيابيا في حق المستأنف عليها

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .