

Bail commercial : l'expulsion du preneur pour non-paiement est subordonnée à une dette locative d'au moins trois mois à la date de la sommation (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59613	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6172
Date de décision 20241212	N° de dossier 2024/8219/2908	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Non-paiement du loyer, Loi 49-16, Infirmité partielle, Expulsion, Condition de trois mois de loyer impayés, Bail commercial, Appréciation de la dette locative	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de mise en œuvre de cette sanction. Le preneur appelant contestait la régularité formelle de l'injonction de payer et soutenait que la condition d'un arriéré d'au moins trois mois de loyer, exigée par l'article 8 de la loi 49.16, n'était pas remplie. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité formelle, considérant que l'octroi dans l'injonction d'un délai supérieur au minimum légal n'entraîne aucune nullité en l'absence de grief. En revanche, la cour retient que l'expulsion du preneur est subordonnée à la condition qu'il soit redevable d'au moins trois mois de loyer à la date de la mise en demeure. Constatant que la dette locative visée par le jugement de première instance ne portait que sur deux mois de loyer, la cour juge que la condition substantielle de l'expulsion n'est pas caractérisée. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion et confirmé pour le surplus, notamment quant à la condamnation au paiement des arriérés locatifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت سناء (ز.) بواسطة نائبيها بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 09/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3935 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/11/2023 في الملف عدد 2767/8207/2023 القاضي بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 12.000,000 درهم من قبل واجبات الكراء عن شهري ماي ويونيو 2023 مع النفاذ المعجل ومبلغ 24.000,00 درهم من قبل واجبات النظافة عن المدة من 01/01/2023 وتعويض عن التماطل قدره 1.500,00 درهم وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من التجاري الكائن بسكتور 2 رقم 328 تجزئة رياض أولاد مطاع تمارة وتحديد مدة الإكراه البدني في حقها في الأدنى وتحميلها الصائر وبرفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعي أحمد (ق.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 08/08/2023 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يملك المحل الكائن بالعنوان أعلاه موضوع الرسم العقاري عدد 38/43459 ، مخصص لحلاقة السيدات والتجميل تعتمره المدعي عليها بسومة شهرية محددة بعد الزيادة في 6000,00 درهم، وأنه بتاريخ 02/06/2023 توصلت المدعي عليها بإنذار من أجل أداء مقابل كراء الشهور الممتدة من 01/11/2022 لغاية متم شهر ماي 2023 ، فقامت بإيداع مقابل كراء 5 أشهر بما مجموعه 30.000,00 درهم بالحساب 21391 دون الاستجابة لباقي طلباته، كما توصلت بإنذار مباشر بتاريخ 22/07/2022 لأداء واجب الكراء من 01/04/2022 وكذا واجب ضريبة النظافة ابتداء من 01/01/2020 ، فقامت المدعي عليها بإيداع 3 أشهر من 01/04/2022 إلى 30/06/2022 بمبلغ 18.000,00 درهم بالحساب 17568 بتاريخ 30/03/2023 ، وشهري يوليو و غشت 2022 بمبلغ 12.000,00 درهم بالحساب 1850 بتاريخ 24/10/2022 ، وشهري شتنبر وأكتوبر 2022 بالحساب 200061 بتاريخ 15/02/2023 وبقيت المدعي عليها مدينة بواجب الكراء الممتد من 01/11/2022 إلى 30/05/2023 ، وتم إيداع مقابل كراء 5 أشهر وبقيت ذمتها مثقلة بواجب كراء الأشهر أبريل وماي ويونيو 2023 بالإضافة إلى واجب ضريبة النظافة ابتداء من 01/01/2020 لغاية يومه، وبما أن الإيداع بالحساب 21391 جاء ناقصا فإنه يكون محقا في الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما، ملتصقا بالحكم على المدعي عليها بأداء مقابل كراء الشهور عن أبريل 2023 وماي 2023 ويونيو 2023 التي وجب فيها 18.000,00 درهم على أساس سومة كرائية 6000,00 درهم، وبأدائها مبلغ 24.000,00 درهم مقابل واجب النظافة عن المدة من 01/01/2020 إلى غاية 30/06/2023 ، وبأدائها تعويضا عن التماطل قدره 1500,00 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين لعدم أداء كراء ثلاثة أشهر المذكورة ، وبإفراغها من المحل ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بسكتور 2 رقم 328 تجزئة رياض أولاد مطاع تمارة المخصص لحلاقة السيدات للتجميل، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعي عليها الصائر. وأرفق المقال بشهادة الملكية العقارية نسخة طبق الأصل من عقد كراء محل تجاري إنذارين مع محضري تبليغهما صور ثلاث محاضر رفض عرض عيني و صور أربع شواهد وضعية حساب خصوصي و صورة محضر إخباري.

وبجلسة 02/10/2023 أدلى المدعي بواسطة نائبه بمذكرة مرفقة بأصل محضر برفض عرض عيني

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعي عليها بواسطة نائبيها بجلسة 30/10/2023 دفعت من خلالها بكون المدعي عمل

على إغلاق الحساب البنكي الذي كان يتوصل من خلاله بالوجيبة الكرائية، ثم رفض تسلمها بشكل مباشر بعد ذلك، فتوصلت بإنذار بأداء واجبات كراء عن المدة من نونبر 2022 إلى غاية مارس 2023 ، وأن الإنذار موضوع الدعوى لا يستجيب للمقتضيات القانونية المنصوص عليها بالمادة 26 بشأن الأجل الممنوح للمكترى للإفراغ لعدم الأداء، وأنها بادرت بعرض المبالغ المطالب بها فور توصلها بالإنذار وداخل الأجل القانوني، مما يكون معه الإنذار غير منتج لأثاره القانونية فيما يخص الإفراغ انسجاما مع مقتضيات البند 1 من المادة 8، وبخصوص واجبات النظافة فإن المدعي لم يدل بما يفيد أداؤها للجهة المختصة حتى يمكن المطالبة بها، فضلا عن كونها تؤدي جميع الرسوم والضرائب المرتبطة بالمحل المكترى كونها مسجلة لدى مصالح الضريبة ولها تعريف ضريبي، ملتزمة بالحكم برفض الطلب فيما يتعلق بالإفراغ مع تحميل المدعي الصائر.

وبتاريخ 27/11/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مخالفته لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 التي أوجبت تسبب الإنذار الموجه للمكترى بأحد الأسباب الواردة بها محددة بشكل حصري وواضح الأجل الواجب تمكينه منه بناء على السبب المراد إشعاره به، وأن الفقرة الأولى ألزمت المكري بإشعار المكترى وتمكينه من أجل خمسة عشر يوما إذا كان السبب متعلقا بعدم أداء واجب الكراء مع ضرورة التنصيص عليه في الإنذار واعتباره شكلية لازمة، وأن خلو الإنذار من ذكر هذا الأجل، يعتبر إخلالا شكليا يترتب عنه عدم قبول طلب الإفراغ انسجاما مع رغبة المشرع وروح القانون في ضرورة التمسك بالشكليات الواجبة باعتبارها مقتضيات مشرعة لحماية الحقوق، وأن المشرع لم ينص على الأجل المذكور عبثا دون جدوى، إذ أن الآجال في عموم النصوص القانونية من النظام العام ولا يمكن التنازل عن الأخذ بها، خصوصا إذا كان المشرع أوجب التذكير بها لترتيب الأثر القانوني، كالإفراغ مثلا في نازلة الحال أو سقوط الحق كما هو وارد بنصوص قانونية أخرى. وحول فساد تعليل الحكم المستأنف واعتبرت المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه أن الطاعنة أحجمت عن أداء مبلغ الكراء المطالب به بمقتضى الإنذار الذي أشعرها بمقتضاه المكري المستأنف عليه بأدائه تحت طائلة الإفراغ والحال أن الإنذار المؤسسة عليه الدعوى لا يتضمن سوى المطالبة بأداء واجب الكراء فقط، دون أي إشارة للمطالبة بالإفراغ ، وأن الوثائق المدلى بها في ملف النازلة وخصوصا الإنذار الموجه لها لا يتضمن أي إشعار بالإفراغ وفق ما هو منصوص عليه قانونا ، و بخصوص أجل الإفراغ اعتبر الحكم المستأنف أن أجل 20 يوما الممنوح في الإنذار يستغرق الأجل المنصوص عليه في القانون 16/49 الذي حدد أجل 15 يوما، وأن التعليل المذكور غير منسجم مع روح النص وظاهره، ذلك أن المشرع ألزم المكري بتوجيه الإنذار ومنح أجل لا يقل عن خمسة عشر يوما لأداء واجب الكراء وأجل 15 يوما أخرى للإفراغ في حالة التماطل في الأداء، ولم يعط إمكانية جمعهما في أجل واحد تحقيقا لغاية الإشعار والتهديد بالإفراغ حال عدم الأداء، وأن اعتبار الحكم المستأنف الأجل الممنوح بالإنذار يفوق الأجل المنصوص عليه بالقانون ويترتب عنه التماطل لتعليل ناقص عن درجة الاعتبار وغير قانوني ومخالف لصريح المادة 26 ، وأن البند الأول من المادة 8 من القانون 16/49 ربط بين الإفراغ دون تعويض وعدم أداء واجب كراء مدة تفوق ثلاث أشهر حماية لحقوق المكترى ودفع للضرر الذي يمكن أن يلحق بالمكري أيضا، وفي نازلة الحال فإن بذمة الطاعنة فقط واجب شهرين فقط لا غير مما يكون معه ترتيب أثر الإفراغ مجاني للصواب وأن الحكم المستأنف تبعا لما ذكر جانب الصواب فيما قضى به ويتعين إلغاؤه ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا القول بارتكازه على أساس قانوني سليم أساسا فيما يتعلق بالإفراغ بعد معاينة خلو الإنذار من ذكر أجل الإفراغ ومخالفته صريح المادة 26 من القانون 16/49 إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الطلب في شقه المتعلق بالإفراغ والقول بعدم قبول طلب الإفراغ واحتياطيا فيما يتعلق بالأداء بعد إعمال المقتضيات القانونية المتعلقة بالحجز من المنبع بخصوص واجبات الكراء المنصوص عليها بمقتضى قانون مالية 2023 وبعد اعتبار مسؤولية الطاعنة في حجز مبلغ 3600,00 درهم لفائدة إدارة الضرائب عن المدة من يناير 2023 إلى يونيو 2023. [إلى غاية تاريخ الإنذار يونيو 2023] وأن سند الحجز مؤسس وقانوني وبعد اعتبار عدم أحقية المستأنف عليه في المطالبة بهذه المبالغ وبعد الإشهاد للمستأنفة بأداء جميع واجبات الكراء عدا مبلغ 8400,00 درهم الباقي من واجب شهرين من الكراء بعد اقتطاع الواجبات المفروض حجزها من المنبع عن ستة أشهر وإلغاء الحكم فيما قضى به بخصوص أداء مبلغ 3600,00 درهم من مجموع واجبات الكراء ومبلغ 1500,00 درهم عن التماطل والحكم بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليه

الصائر.

أرفق المقال بنسخة تبليغية من المحكم .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 17/10/2024 التي جاء فيها حول الأداء الجزئي لواجب الكراء، فإن المستأنفة تحاول وبكل الوسائل إثبات أدائها لجميع الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها، وأنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف يتضح جليا أن المستأنف عليه وجه إنذارا لها بتاريخ 02/06/2023 من أجل أداء مقابل 6 أشهر من 01/11/2022 إلى 30/05/2023 ، إلا أنها أدت مقابل 5 أشهر فقط. وبتاريخ 22/07/2022 ، توصلت بإنذار من أجل أداء مقابل 4 أشهر من 01/04/2022 لغاية 30/07/2022 ، إلا أنها أدت مقابل 3 أشهر فقط و يستخلص من ذلك كله أن المستأنفة قامت بإيداع جزئي للواجبات الكرائية المطلوبة وأنها أمهلت أكثر من 15 يوما وبالتالي يبقى الحكم مصادف للصواب عندما اعتبر أن الإنذار مستوفي لكافة الشروط التي تنص عليها المادة 26 وأن الإدلاء الجزئي يعتبر اخلافا لبنود عقد الكراء ، وبذلك يتعين استبعاد جميع الدفوعات وعدم التصدي القول بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وفسخ عقد الكراء والإفراغ ومن حيث واجب ضريبة النظافة فإن المستأنفة ملزمة بأداء واجب الضريبة بمقتضى عقد كراء المبرم بينهما وأنه لا دليل بالملف يثبت أدائها، مما يبقى معه الحكم المستأنف مستندا على أساس صحيح ، ملتصقا بالتصريح برفض الاستئناف جملة وتفصيلا وبعد التصدي بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وتحملها الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة بجلسة 21/11/2024 التي جاء فيها بأن الإنذار لا يتضمن الأجل المترتب عن عدم الأداء، بل تضمن أجلا واحدا فقط يتعلق بأداء السومة الكرائية، وقد استجابت الطاعنة وأبرأت ذمتها من المبالغ المستحقة، ويكون تبعا لذلك ما اعتبرته المحكمة مصدرة الحكم المستأنف من قانونية الإنذار غير صحيح، أما ما يتعلق برغبة المستأنف عليه في استيفاء واجبات الكراء دون انصراف ذلك إلى إفراغ المستأنفة من المحل موضوع الكراء، فإنه لجأ بعد صدور الحكم موضوع الاستئناف إلى تبليغها بإنذار جديد قصد أداء بذمتها وهو ما يعتبر تصرفا قانونيا يبتغي من وراءه باعثة مواصلة العلاقة الكرائية متجاوزا بذلك آثار الإنذار السابق الذي أسس عليه الدعوى، وأن مباشرة إجراءات إنذار جديد يتضمن مبالغ مالية متعلقة بنفس العين المكتراة يتجاوز آثار الإنذار السابق، وهو الإنذار الذي يطالب من خلاله المستأنف عليه بأداء واجب كراء الشهور من يوليو 2023 إلى غاية متم شهر ماي 2024 أي ما مجموعه 66000,00 درهم، والتي عملت الطاعنة على إيداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة بعد رفض المستأنف عليه التوصل بها رغم عرضها عليه بصفة قانونية واستجابة الطاعنة لمضمون الإنذار، وأن الإنذار المشار إليه أعلاه يعتبر تنازلا عن آثار الإنذار السابق ويكون معه مناسبا القول بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ العلاقة الكرائية وإفراغها من المحل، ملتصقا بالقول بتمتعها بكل ما ورد بمقالها الاستئنافي .

أرفقت مذكرتها التعقيبية بصورة إنذار مباشر وصورة وصل إيداع .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 05/12/2024 حضر خلالها دفاع المستأنفة وتخلف دفاع المستأنف عليه رغم التوصل ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 12/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بخلو الإنذار من ذكر اجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بالكراء التجاري وبكونه لا يتضمن سوى المطالبة بأداء واجب الكراء فقط، دون أي إشارة للمطالبة بالإفراغ ، علما أن المشرع ألزم المكري بتوجيه الإنذار ومنح أجل لا يقل عن 15 يوما لأداء واجب الكراء وأجل 15 يوما أخرى للإفراغ في حالة التماطل في الأداء، فإن الثابت من خلال الإنذار الملقى به بالملف بانه تضمن أجل 20 يوما الذي يفوق اجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 26 المذكورة وبالتالي فإن الطاعن لم يلحقه أي ضرر تطبيقا للقاعدة القانونية المنصوص عليها في الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية التي تنص

على انه لا بطلان من غير ضرر، كما ان الإنذار المذكور وخلافا لمزاعم الطاعنة فإنه يتضمن صراحة المطالبة بالأداء والإفراغ ، كما أن اجتهاد حكمة النقض استقر على أن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو 15 يوما وبالتالي فإن الأمر في نازلة الحال يقتضي توجيه إنذار واحد للطاعنة المكترية وليس إنذارين مما يكون معه هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين رده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون البند الأول من المادة 8 من القانون 16/49 ربط بين الإفراغ دون تعويض وعدم أداء واجب كراء مدة تفوق ثلاث أشهر ، وبكون الطاعنة ترتب بدمتها فقط واجب شهرين ، فإنه طبقا للفقرة الأولى من المادة 8 من القانون رقم 49.16 فإن المكري لا يلزم بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ إذا لم يؤد المكتري الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من توصله بالإنذار وكان مجموع ما بدمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء ، ومؤدى ذلك ان المكتري الذي تكون ذمته عامرة بمدة تقل عن ثلاثة اشهر حين توصله بالإنذار لا يكون في حالة مطل المبررة لإفراغه، وانه الثابت من خلال الحكم المستأنف بانه قضى بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 12.000,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن شهري ماي ويونيو علما بأن الإنذار المذكور لا يتضمن واجب كراء شهر يونيو ، وبالتالي فإن ذمة المستأنفة تكون عامرة بواجب كراء شهر ماي فقط الذي يقل عن مدة ثلاثة اشهر المنصوص عليها في المادة 8 المذكورة مما يكون معه الدفع المثار مرتكزا على أساس قانوني سليم ويتعين التصريح تبعا لذلك باعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة