

# Bail commercial : L'irrecevabilité de la demande en validation de congé est encourue en l'absence de production de l'acte, la reconnaissance de sa réception par le preneur étant insuffisante (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60864	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2856
<b>Date de décision</b> 20230427	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2699	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> Validation de congé, Taxe de propreté, Production du congé, Loi 49-16, Irrecevabilité de la demande, Congé pour non-paiement des loyers, Confirmation du jugement, Charges locatives, Charge de la preuve du bailleur, Bail commercial, Action en expulsion	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'éviction pour défaut de production de la mise en demeure, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nécessité de la production matérielle de cet acte. Le tribunal de commerce avait écarté la demande d'éviction tout en ne faisant que partiellement droit à la demande en paiement des loyers. L'appelant soutenait que la mise en demeure avait bien été versée aux débats et que sa discussion par le preneur dans ses écritures suffisait à en établir l'existence. La cour écarte ce moyen en constatant que la mise en demeure, pièce essentielle à l'appréciation du manquement du preneur, ne figurait matériellement ni au dossier de première instance, ni en cause d'appel. Elle retient que la reconnaissance de l'existence de cet acte par la partie adverse ne saurait suppléer à son absence, laquelle prive la juridiction de la possibilité d'exercer son contrôle sur sa régularité. En l'absence de preuve d'une mise en demeure établissant le défaut de paiement, l'examen de la validité des offres réelles et des consignations de loyers effectuées par le preneur devient sans objet. La cour rejette également la demande relative aux charges de nettoyage en rappelant que, sauf clause contraire et en application de l'article 5 de la loi 49-16, ces charges sont réputées incluses dans le loyer. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت [رشيدة (ق.)] بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/05/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12453 الصادر بتاريخ 2021/12/15 ملف رقم 2021/8219/5130 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب في شقه المتعلق بالإفراغ وبقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 3900 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 2021/04/01 إلى غاية متم شتنبر 2021 بمشاهدة قدرها 650 درهم مع النفاذ المعجل والإجبار في الأدنى وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجيلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنفة تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار المحمل للرسم العقاري عدد 12/130302 الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و ان المسمى [عبد السلام (خ.)] يكتري منها مرابا مستخرجا من هذا العقار ويستغله في حرفة اصلاح الاحدية (اسكافي) بسومة كرائية قدرها 650 درهم في الشهر و ان هذا المكتري تقاسم عن أداء الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2014 الى متم ابريل 2021 وجب عن هذه المدة مبلغ 52.000 درهم و ان المكتري رفض أداء هذا المبلغ رغم توصله بالإنداز من المدعية ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية مبلغ 52.000 درهم من قبل كراء المدة من فاتح شتنبر 2014 الى متم مارس 2021 مع النفاذ المعجل و الاكراه البدني في الأقصى والصائر و المصادقة على الإنداز بالإفراغ و الحكم بإفراغه من المحل المراب المكروى له والمستخرج من عقار المدعية بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الصائر. وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعي و المدلى بها بتاريخ 30/06/2021 والتي يعرض فيها ان المقال معيب شكلا بسبب عدم تعزيز المدعية لطلبها بما يفيد تملكها للعقار اللهم صورة من شهادة الملكية وان مقتضيات الفصل 440 من ق ل ع تبقى قائمة و واجبة الاحترام وانه لم يتم الادلاء بالوثائق مما يستوجب الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و من حيث الموضوع فان المدعية هي من تمتنع عن تسلم الواجبات الكرائية وانه في كل مرة يضطر الى مباشرة مسطرة العرض العيني والإيداع وان الواجبات المطالب بها مودعة في صندوق المحكمة الى غاية مارس 2021 المضمنة بالإنداز و انه مستعد لأداء شهر ابريل و ماي اللاحقين لما تضمنه الإنداز وذلك انه أودع واجبات الكراء منذ فاتح يونيو 2012 الى شتنبر 2013 كما اودع واجبات الكراء عن المدة المتراوحة بين فاتح أكتوبر 2013 الى متم شتنبر 2014 و واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2014 الى متم ابريل 2015 و اودع واجبات الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2016 الى متم مارس 2021 ملتصقا بالحكم بعدم القبول شكلا و موضوعا برفض الطلب. وبناء على باقي المذكرات وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف. أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المحكمة نسبت للعارضة أنها لم ترفق دعواها بنسخة من الإنداز الذي تطلب المصادقة عليه، إذ بالرجوع لمرفقات المقال الافتتاحي يتضح أنهم رفقوا بشهادة الملكية وبنسخة من الإنداز مع شهادة التسليم مؤشر عليها، كما أنها تستغرب كيف بإنذارها لم يبق ضمن مرفقات مقالها الافتتاحي وأن محاميها يؤكد للمحكمة أنه تم الاتصال به بمكتبه خلال المداولة وطلب منه الإدلاء بنسخة من الإنداز مرة ثانية فأعد مذكرة مرفقة بنسخة من الإنداز وبصورة لشهادة التسليم مؤشر عليها مرة أخرى وسلمها للهيئة الموقرة خلال المداولة وبمكتب المداولة حيث يكون منحى المحكمة المتعلق بكون العارضة لم تدل بالإنداز هو منحى غير سليم لأنها فعلا بلغت المدعى عليه بنسخة من الإنداز وهو يقر في جوابه بهذا الإنداز ويقر حتى بتوصله به مما يعني أن واقعة تبليغ الإنداز إليه وواقعة الإدلاء به هي واقعة ثابتة بحجة مرفقات المقال الافتتاحي وبحجة أن المدعى عليه ناقش في جوابه هذا الإنداز وأن ما قد يمكن وقع هو أن الإنداز تم ضياعه بسبب التصوير وعدم الحرص على ذلك، كما أن المحكمة لم تكلف نفسها مناقشة هل الإيداعات المتحدث عنها سبقها عرض قانوني أم لا رغم أن العارضة سبق لها أن أكدت في تعقيبها بأنها لم يسبق لها أن عرض عليها أي كراء ولم يسبق للمكتري حتى إشعارها بهذا الإيداع وتسليمه لها تواصل هذه الإيداعات المتحدث عنها وتكون بذلك قد عللت حكما

التجاري المستأنف بتعليل غير سليم ولا ينسجم مع واقع الحال قانونا وقضاء. فضلا عن أن المحكمة لم تكن على صواب في تعليلها لما رفضت لها طلب النفاضة بعلّة أنها لم تدل بما يفيد التنصيص على أن الطرف الملزم بها هو المكثري وأن تحملات النفاضة تعتبر من مشمولات الوجيبة الكرائية وأنها لتأكيد عدم صحة هذا التعليل توضح وتؤكد بأن واجب النفاضة هو محدد تحديدا قانونيا بحسب نسبة 10% من السومة الكرائية الشهرية وأن الالتزام المفروض والملقى على عاتق المكثري وهو العارضة لأداء واجب النفاضة للمصالح المختصة هو التزام يظل على رقبة ذمتها كمالكة ولا محيدة لها من ذلك إلا بالأداء بحجة بسيطة وهي أن العارضة إذا ما أرادت بيع عقارها فمن بين الواجبات المفروض عليها الإدلاء بوثائقها هي الإبراء من أداء واجب النفاضة عن جميع السنوات الفارطة والدولة في شخص المصلحة المختصة لا تعرف إلا المالك ويستحيل على الموثق أن يسلمها ثمن عقارها إلا بعد الإدلاء له بجميع تواصيل الإبراء الضريبية ومنها التوصل المتعلق بأداء واجب النفاضة عن جميع السنوات السابقة إلى تاريخ البيع وأن هذا الالتزام يعطي الحق للمكثري وهو العارضة في مطالبة المكثري بأداء واجب النفاضة بحسب نسبة 10% من السومة وهناك العديد من الأحكام التي تسيير في هذا الاتجاه و هو اتجاه منطقي ومتواتر عليه، فكيف يمكن حرمان العارضة من المطالبة بواجب النفاضة وهو واجب علينا المكثري بقوة القانون في حدود النسبة المحددة، ملتزمة بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد على المكثري بأدائه لها واجب النفاضة عن المدّة والمبلغ المذكور ابتدائيا للسماعه قبول هذا المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا لإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به من عدم قبول المقال الافتتاحي في الشق المتعلق بالإفراغ والحكم من جديد بقبول المقال الافتتاحي شكلا وإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بمقتضى ملف المختلفات رقم 2021/8103/9895 ملف التبليغ رقم 2021/1699 والحكم بإفراغه من المرأب المكثري له والحامل لرقم 5 ب [العنوان] المستخرج من عقار العارضة الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء إفراغا تاما شاملا له ولكل من يقوم مقامه تحت جزاء غرامة تهديدية تصفى في حدود 1000 درهم عن كل يوم تأخير وإلغاء الحكم التجاري في ما قضى به من رفض أداء واجب النفاضة والحكم عليه بأدائه لهذا الواجب حسب ملتزمات العارضة الابتدائية مع تأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به من قبول صفة العارضة وفي ما قضى به من أداء مع تحميل المستأنف عليه في كل الأحوال الصائر مرفقا مقاله بنسخة من الحكم التجاري المستأنف وصورة لبعض القرارات القضائية ونسخة من إنذار مع صورة لشهادة التسليم مؤشر عليها ونسخ من بعض الأحكام وبجلسة 19/01/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مرفقة بوثائق جاء فيها أن المستأنفة بنت استئنافها على ادعاءات واهية وليس لها أي سند قانوني سليم ومجرد مزاعم لا تمت للواقع بصلة وانه بالرجوع إلى تعليل الحكم المستأنف يتضح ان المدعى عليه قام بأداء واجبات الكراء عن المدّة المطالب بها بموجب المقال الافتتاحي عن طريق إيداعها بصندوق المحكمة وصل رقم 6534 والحامل لمبلغ 9.100 درهم عن المدّة من يونيو 2012 إلى شتنبر 2013 والوصل رقم 7889 الحامل لمبلغ 7800 درهم عن المدّة من فاتح أكتوبر 2013 إلى متم شتنبر 2014 والوصل رقم 3152 الحامل لمبلغ 4.550 درهم عن المدّة من فاتح أكتوبر 2014 إلى متم ماي 2016 والوصل رقم [رقم الحساب] الحامل لمبلغ 37700 درهم عن المدّة من يونيو 2016 إلى متم مارس 2021 كما أدى واجبات الكراء عن المدّة من فاتح ابريل 2021 إلى متم يونيو 2022 وجب فيها 9.750 درهم تم ايداعها بصندوق المحكمة وصل عدد [رقم الحساب] حساب رقم [رقم الحساب] بتاريخ 22/06/2022 علما ان مرفقات الملف لا تتجاوز نسخة من الحكم ونسخة من بعض الأحكام مما يؤكد خرقها الصريح لمقتضيات الفصل 440 من ق.ل.ع. وأن العرض العيني قد تم وأنجز محضر من طرف المفوض القضائي [عادل (أ.)] بذلك وان هذا المحضر يكتسي صبغة رسمية ولا يمكن الطعن إلا بالزور وان المدعية دأبت على عدم استيفاء الوجيبة الكرائية لغاية في نفسها والتواصل المدلى بها تفيد ذلك، وعليه يكون تعليل محكمة البداية كاف وقانوني وسليم، مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنفة صائر الدعوى. وبناء على إدراج الملف بجلسة 20/04/2023 تقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة. محكمة الاستئناف حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه. وحيث إنه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من إدلائها بالإنداز سند الدعوى رفقة مقالها الافتتاحي فانه على خلاف ما تمسكت به، فإنه ليس من ضمن وثائق الملف الابتدائي الانذار المطلوب المصادقة عليه، وأن مناقشة الإنداز من طرف المستأنف عليه خلال معرض جوابه لا يغني عن الإدلاء به قصد بسط رقابة المحكمة عليه، كما أنه ليس من ضمن مرفقات المقال الاستئنافي نسخة الإنداز خلاف ما تمسكت به الطاعنة، وانه وفي غياب نص الإنداز، فإن المحكمة قد كانت على صواب لما قضت بعدم قبول طلب الإفراغ. وحيث إنه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من عدم مناقشة الحكم المستأنف للإدعاءات التي لم يسبقها عرض عيني فإنه وفي غياب الإنداز الذي يثبت التماطل فإن المحكمة في حل من مناقشة الإيداع الذي تم بصندوق المحكمة وما إذا كان مسبقا بعرض عيني

ما دام أنه لا يرتب التماطل، مما يجعل ما أثارته الطاعنة على غير أساس. وحيث إنه وبخصوص ما أثارته الطاعنة من عدم صوابية الحكم المستأنف لما قضى برفض طلب النقافة، فإنه وعلى خلاف ما أثارته الطاعنة فإنه وطبقا للمادة 5 من قانون 49/16 فإن التحملات المتعلقة باستغلال المحل تعتبر من مشمولات الوجيبة الكرائية ما دام انه ليس بالملف ما يفيد التنصيص على الطرف الملزم بها. وحيث استنادا لما ذكر أعلاه يكون ما أسست عليه الطاعنة استئنافها لا يقوم على أساس ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف. في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.