

Bail commercial : Un unique congé est suffisant pour obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2022)

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 64347 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4381 |
| Date de décision 20221006 | N° de dossier 2022/8206/3315 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Unicité du congé, Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi 49-16, Jouissance paisible, Expulsion du preneur, Exception d'inexécution, Défaut de paiement, Congé, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure et l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion. L'appelant contestait la validité de la mise en demeure, arguant de la nécessité d'un second préavis et de l'absence d'ordonnance judiciaire préalable, tout en invoquant une privation de jouissance du local du fait du bailleur. La cour écarte les moyens de forme en rappelant qu'en application de l'article 26 de la loi 49.16, un unique préavis de quinze jours, délivré directement par un commissaire de justice, suffit à caractériser le défaut de paiement et à fonder la demande de résiliation. Elle juge en outre que le preneur, privé de jouissance par le fait du bailleur, ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement des loyers dès lors qu'il dispose d'une action spécifique pour contraindre le bailleur à ses obligations, action qu'il a d'ailleurs exercée avec succès. Le moyen tiré de la crise sanitaire est également rejeté, la période d'impayés étant postérieure à celle des fermetures administratives. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ح.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2553 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/03/2022 في الملف عدد 11825/8219/2021 والقاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعى مبلغ 40.000,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2020 إلى نهاية شهر ماي 2021 حسب سومة كرائية 5.000,00 درهم مشمولة بالنفاذ المعجل، والمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 20/04/2021 وبإفراغه من العين المكراة الكائنة ب: زنقة [العنوان] خريبكة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه ومع تحديد الإكراه البدني في الأدنى وبتحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بتاريخ 25/05/2022 وبادر الى استئنافه بتاريخ 03/06/2022 أي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقى الشروط من صفة واداء، فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه محمد (ي.) تقدم بواسطة نائبه بمقال بتاريخ 14/06/2021 للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعى عليه يكتري من لدن المدعي المحل الكائن زنقة [العنوان] خريبكة، بسومة شهرية قدرها 5000 درهم حسب عقدة الكراء رففته والذي يستغله المدعى عليه كفرن لطهي الخبز وأن المدعى عليه أمسك عمدا عن أداء واجبات الكراء ابتداء من شهر أكتوبر لسنة 2020 إلى غاية شهر ماي السنة 2021 مما تكون قد تخلذت بذمته ما مجموعه 40000 درهم وأن المدعي قد وجه له إنذارا بالأداء وذلك في إطار الفصل 15 من ظهير المنظم لمهنة المفوضين القضائيين والفصل 254 من ق.ل.ع. من أجل أداء هذه الواجبات المتخلذة بذمته إلا أنه أمتنع عن الأداء رغم الأجل الممنوح له وأنه وبناء على ذلك فإن المدعي محق في المطالبة بما يلي من حيث أداء واجبات الكراء وذلك عن المدة من شهر اكتوبر لسنة 2020 إلى متم شهر مايو 2021 أي مدة ثمانية أشهر وجب فيها مبلغ 40000 درهم حسب السومة الكرائية المذكورة أعلاه وحول فسخ عقد الكراء للتماطل مع الإفراغ فإن المدعى عليه توصل بصفة قانونية بالإنذار لأداء ما بذمته من واجبات الكراء حسب محضر تبليغ إنذار صحبته المؤرخ في 2021/4/20 إلا أنه ورغم مرور الأجل المضروب تقاعس عن الأداء مما يكون معه في حالة مطل قائمة تخول للمدعي حق المطالبة بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليه من المحل، وانتهى في مقاله بان التمس من المحكمة بقبول مقالها شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه واجبات كراء المحل والمحددة في مبلغ 40000 درهم عن المدة من شهر 2020/10 الى نهاية شهر 2021/5 حسب سومة كرائية قدرها 5000 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعي والمدعى عليه وبا فراغه من المحل الكائن عنوانه زنقة [العنوان] خريبكة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر أرفق المقال بنسخة من الإنذار بالأداء ويظهره محضر تبليغه للمدعى عليه وصورة عقد كراء مصادق عليها وصورة عقد شراء مصادق عليه؛

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبه بجلسة 13/09/2021 جاء فيها ان الدعوى مختلة شكلا وذلك لكون الإنذار موجه بطريقة تلقائية دون صدور أمر من المحكمة بتبليغه وأن طلبات الإفراغ وفق توجه محكمة النقض الأخير ، يجب أن تؤسس على إنذارين الأول بالأداء والثاني يخص إثبات التماطل وأن المهلة المحددة في الإنذار (15) يوما ليست بالمهلة الكافية والمعقولة وفي رفض الطلب فإن أداء واجبات الكراء يكون مقابل انتفاع المكتري من منقول أو عقار (الفصل 627 من ق.ل.ع) وأن عنصر الانتفاع

أصبح منتفيا لكون السلطات المحلية أمرت بإغلاق المحل وأن المدعى عليه أقام دعوى ضد المدعي (السيد محمد (ي.)) للقيام بالإجراءات الضرورية والاستجابة إلى ما أمرت به هذه السلطات حتى يتمكن (المدعى عليه) من الاستغلال والانتفاع وفي ملتمس إرجاء البث إلى حين صدور البث في دعوى المدعى عليه وكما سبق الإشارة إلى ذلك فإن المدعى عليه لا ينتفع ولا يستغل المكري وأنه أقام دعوى لهذا الغرض وأنها راجعة أمام هذه المحكمة وتشكل موضوع الملف المدني عدد 21/1201/129 ملتصقا بعدم قبول الطلب شكلا وموضوعا برفضه واحتياطيا إرجاء البث إلى حين البث في الدعوى المذكورة صدر المذكرة أرفقت بنسخة من مقال ادعاء؛

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 27/09/2021 جاء فيها أن أول ملاحظة على جواب المدعى عليه هو كونه أقر بتوصله بالإندار الأداء واجبات الكراء المخلدة بذمته شخصيا ومقر العمل الفرن التقليدي عن المدة من فاتح أكتوبر 2021 إلى متم فبراير 2021 وأنه وفيما يتعلق بباقي الردود فهي غير ذي صحة في غياب الإدلاء بما يفيد براءة الذمة من واجبات الكراء، والتمس رد دفعات المدعى عليه لعدم صحتها والحكم وفق الطلب؛ أرفقت بصورة قرار جماعي؛

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 04/10/2021 جاء فيها أن ما أدلى به الطرف المدعي حجة تؤكد ما تمسك به المدعى عليه كونه لا ينتفع بالعين والآلات موضوع الكراء وأن الإصلاحات المطلوب إنجازها يجب أن يقوم بها الطرف المدعي وأن المدعى عليه طلب منه القيام بالمتعين ووجه له إنذارا في الموضوع ملتصقا رد الدعوى شكلا وموضوعا برفضه أرفقت بصورة الإنذار مع محضر تبليغه؛

وبناء على مذكرة توضيحية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 08/02/2022 ، التمس من خلالها قبول الطلب شكلا وموضوعا القول بأداء واجبات الكراء مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ القول والحكم وفق الملتمسات بالمقال الافتتاحي للدعوى أرفقت بنسخة حكم جنحي ونسخة قرار استئنافي و شواهد التسليم؛

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 22/02/2022 جاء فيها أن الحكم القاضي بعدم الاختصاص النوعي لم يبلغ إلى الأطراف ولا زال قابلا للاستئناف وأن المدعى عليه يؤكد مذكرته المدلى جما بجلستي 021/09/13 و021/10/04 الراميتين إلى عدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا وأن المدعى عليه محروم من الانتفاع بسبب فعل المدعي وان واجب الكراء مقابله حق الانتفاع ملتصقا القول بعدم صحة إجراءات إحالة الملف على المحكمة التجارية احتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا وبرفضه موضوع أرفقت بنسختين من مذكرة جوابية وأخرى تعقيبية؛

وبناء على مذكرة اسناد النظر وتأكيد ما سبق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 08/03/2022 جاء فيها أنه يسند النظر للمحكمة ويؤكد كل دفعاته السابقة ملتصقا الحكم وفق الملتمسات المسطرة بالمقال الافتتاحي للدعوى؛

و بتاريخ 15/03/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن حول عدم صحة إجراءات الإحالة على المحكمة التجارية إن ملف النازلة أحيل على المحكمة التجارية بناء على حكم صدر عن المحكمة الابتدائية بخريكة قضى بعدم الاختصاص النوعي وإن الحكم المذكور لم يبلغ إلى العارض إذ أنه يبقى قابلا للطعن بالاستئناف.

وحول عدم صحة الإنذار إن الإنذار بالأداء والإفراغ بلغ إلى العارض بطلب تلقائي دون استصدار أمر من المحكمة وكما ان طلبات الأداء والإفراغ يجب أن تؤسس على إنذارين الأول بالأداء والثاني بالإفراغ وإن مدة (15) يوما غير معقولة مقارنة بالمبلغ المطالب به والظروف المحيطة بتوجيه الإنذار وإن الفرن كان متوقفا عن الاشتغال بسبب فعل المستأنف عليه بالإضافة إلى الظروف العامة وإن الحكم المطعون فيه جانب الصواب لما قضى بصحة الإنذار.

حول رفض الطلب إن أداء واجبات الكراء يقابله الانتفاع وإن الفرن توقف عن الاشتغال بسبب رفض المستأنف عليه تمكين العارض من الوثائق اللازمة لتجديد رخصة الاستغلال كما إنه تقدم بدعوى لأجل ذلك واستصدر حكما قضى بالحكم على صاحب الفرن تمكين العارض من الحصول على الوثائق للحصول على الرخصة وخلافا لما ذهب إليه الحكم الابتدائي فإن التوقف عن الاستغلال كان قبل تحرير محضر السلطة المحلية ولنفرض جدلا أن محضر السلطة لاحق عن تاريخ أول توقف عن الأداء فإن أطول فترة عن المدة المطالب بها كانت بعد رفض تمكين العارض من وسائل استغلال الفرن، ملتصا الغاء الحكم الابتدائي وتصديا عدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا

وارفق مقاله بنسخة الحكم مع غلاف التبليغ وصورة من حكم ابتدائي

وبجلسة 28/07/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض من خلالها إن المحكمة الابتدائية بخريبكة أحالت الملف على المحكمة التجارية بالدارالبيضاء للاختصاص، وأنه تم تبليغ المستأنف بطريقة قانونية، و حضر بالجلسة، و بالتالي لا مجال للقول صحة إجراءات الإحالة من عدمه.

وحول ادعاء المستأنف أن الإنذار بالأداء و الإفراغ بلغ للمستأنف دون استصدار أمر قضائي أنه نسي أو تناسى مقتضيات المادة 15 من ظهير 1-06-23 المؤرخ في 14/02/2006 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، و الذي يعطي الحق للمفوضين القضائيين الصلاحية في تبليغ الإنذارات مباشرة و دونما الحاجة إلى استصدار أمر قضائي،

وحول ادعاء المستأنف أن طلبات الأداء و الإفراغ يجب أن تؤسس على إنذارين إن محكمة الاستئناف حسمت الجدول و النزاع في الموضوع حين اعتبرت أن إنذارا واحدا يكفي من أجل مباشرة مسطرة الأداء و الإفراغ، و بالتالي فإن هذا الدفع غير مؤسس على أي أساس قانوني سليم مما يتعين استبعاده لعدم جديته سيما و أن التماطل ثابت في حق المستأنف،

وحول ادعاء المستأنف أن أطول فترة للتوقف عن الأداء جاءت لاحقة لمحضر السلطة المحلية إن أساس الدعوى الجوهري الإفراغ لعدم الأداء و لا مجال لإقحام وقائع لا علاقة لها بملف النازلة طالما أن التماطل ثابت، و إذا ما كان هناك أي ضرر للمستأنف حسب زعمه فما عليه إلا سلوك المساطر الواجب اتباعها في هذا الباب وإن المستأنف بزعمه هذا يؤكد واقعة التماطل، ذلك أنه بقوله أن أطول فترة للامتناع عن أداء واجبات الكراء كانت بعد صدور القرار الجماعي فهذا اعتراف صريح و لا غبار عليه بان واقعة التماطل ثابتة في حقه وإن التماطل ثابت في حقه قبل صدور أي قرار جماعي، و قبل أي إغلاق فالمستأنف أصبح لا يؤتمن على الفرن و ليس ببعيد عن الحقيقة أن يكون هو من

ألحق الأضرار بالفرن حتى يصبح غير صالح للاستعمال، و هذا ليس اتهام مجاني فقط ولكن تؤكد واقعة السرقة التي توبع و سجن من أجلها بل أكثر من ذلك فقد خان الأمانة التي كانت بحوزته و تتلخص واقعة هاته السرقة و الخيانة في كون المستأنف عليه أكرى للمستأنف فرنا مجهزا بكافة التجهيزات اللازمة إلا أنه قام بسرقة تلك التجهيزات و بيعها للأغيار و إن موجبات إفراغ المحل ثابتة في حق المستأنف و التي أساسها التماطل، ملتصا رد جميع الدفوعات المضمنة بالمقال الاستئنافي لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أي أساس واقعي او قانوني سليم وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وحيث أدرج الملف بجلسة 22/09/2022 بلغ نائب المستأنف بكتابة الضبط، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 06/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم تبليغه بالحكم القاضي بعدم الاختصاص النوعي فإن عدم تبليغه بالحكم لا تأثير له مادام أن المشرع خول له الحق في الطعن فيه بالاستئناف في أي وقت شاء مادام لم يتم تبليغه اليه مما يجعل ما تمسك به على غير أساس .

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من كون الإنذار بلغ اليه بطلب تلقائي دون استصدار أمر من المحكمة فإن المشرع من خلال مقتضيات قانون 49.16 وخاصة المادة 38 منه اعطى الخيار في التبليغ سواء بواسطة المفوض القضائي أو طبق الاجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس .

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به المستأنف من وجوب توجيه انذارين الاول بالاداء و الثاني بالافراغ فإنه و على خلاف ما تمسك به فإن المادة 26 من قانون 49.16 تنص على أنه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و ان يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في 15 يوما إذا كان الطلب مبينا على عدم أداء واجبات الكراء أو كان المحل آيلا للسقوط " أي أن الأجل الواجب منحه للمكترى في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو 15 يوما و أنه بمرور هذا الاجل وعدم أداء الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الافراغ يكون التماطل ثابت في حقه وبالتالي يتحقق السبب الذي بني عليه الإنذار و يكون بالتالي محقا في تقديم دعوى المصادقة على الإنذار و افراغ المكترى من المحل موضوع النزاع ، وبالتالي فإن الامر يقتضي توجيه انذار واحد للمكترى : قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 02/12/2021 في الملف التجاري عدد 2091/3/2/2019 ملف عدد 649/2 مما يجعل ما تمسك به على غير أساس .

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من كون توقفه عن أدا واجبات الكراء كان بسبب توقف الفرن عن الاشتغال بسبب فعل المدعي بالاضافة الى الظروف العامة المتمثلة في الوضعية البائسة فإن المشرع و من خلال مقتضيات قانون الالتزامات و العقود في الباب الخاص بالكراء خول للمكترى مجموعة من المساطر في حالة منعه من الاستفادة من العين المكراة و ما على الطاعن سوى اللجوء اليها وهو ما قام به فعلا عندما استصدر حكما قضى على المستأنف عليه بتمكينه من الوثائق المتطلبة قانونا للحصول على رخصة استغلال العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية و ما عليه سوى السعي الى تنفيذ مقتضيات هذا الحكم أما بخصوص ما اثاره من وضعية وبائية فإن اغلاق المحلات بسبب حالة الطوارئ الصحية شمل الفترة من 24 مارس 2020 إلى 28/07/2020 والحال أن المدة المطالب بها تهم المدة من أكتوبر 2020 إلى ماي 2021 أي خارج فترة الاغلاق مما يجعل ما تمسك به على غير اساس .

وحيث استنادا لما ذكر يكون ما اسس عليه الطاعن استئناف لا يرتكز على اساس و يتعين رد استئنافه و تأييد الحكم المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:قبول الاستئناف

و في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر