Bail commercial : une seule mise en demeure de payer et d’évacuer suffit pour obtenir l’expulsion du preneur défaillant (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57391	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4778
Date de décision 20241014	**N° de dossier** 2024/8219/3196	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Preuve du paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Confirmation du jugement, Bail commercial, Article 26 de la loi 49-16, Absence de quittance	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un congé délivré pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion du preneur.

L'appelant soulevait l'irrégularité de l'acte, arguant que la loi n° 49-16 imposerait l'envoi de deux mises en demeure distinctes, l'une pour le paiement et la seconde pour l'éviction, et non d'un acte unique. La cour écarte ce moyen en retenant que les dispositions de l'article 26 de ladite loi n'exigent qu'un seul et unique préavis.

Elle précise que le défaut de paiement est constitué par la simple expiration du délai de quinze jours imparti dans cet acte, sans qu'il soit nécessaire de notifier un second préavis d'éviction. La cour relève en outre que le preneur, qui invoquait un paiement de la main à la main, ne rapportait aucune preuve de l'extinction de sa dette, la charge de la preuve lui incombant en application de l'article 400 du code des obligations et des contrats.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد مولاي عمر (ن.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 29/05/2024يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2176 بتاريخ 27/02/2024 في الملف عدد 12914/8219/2023 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الدعوى .

في الموضوع :بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 09/10/2023 وبافراغه و من يقوم مقامه من المحل التجاري بستار الكائن بالمركز التجاري الهناء الرقم 09 الحي الحسني البيضاء , و بادائه لفائدة السيدة عائشة (ك.) مبلغ ثمانية عشر ألف و سبعمائة درهم (18.700) واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2022 لغاية 30/09/2023 و تعويض عن التماطل بمبلغ ألف و خمسمائة درهم (1500), مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء , و تحميله الصائر مع رفض الباقي .

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الصيغة القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة عائشة (ك.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 30/11/2023 تعرض فيهأن المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري بستار المتواجد بالمركز التجاري الهناء الرقم 09 الحي الحسني البيضاء مخصص لإصلاح أجهزة التلفاز , مقابل مشاهرة 1100 درهم دون دخول ضريبة النظافة , غير أنه تخلف عن أداء واجبات الكراء منذ 01/05/2022 لغاية 30/09/2023 وجب فيها مبلغ 18.700 درهم , و أنها قامت بإنذاره قصد الأداء بتاريخ 09/10/2023 دون جدوى , ملتمسة الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ في 09/10/2023 مع أداء المدعى عليه لفائدته مبلغ 18.700 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2022 لغاية 30/09/2023 مع تعويض بمبلغ 3000 درهم مع إفراغ المدعى عيه و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري بستار الكائن بالمركز التجاري الهناء الرقم 09 الحي الحسني البيضاء محل تجاري مخصص لإصلاح أجهزة التلفاز و من جميع مرافقه تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الصائر . و أدلى بإنذار و محضر تبليغ , نسخة عقد كراء .

و بناء على جواب المدعى عليه بجلسة 30/01/2024 عرض فيه بواسطة نائبه أن المادة 26 من قانون 49-16 تقتضي توجيه إنذارين مستقلين الاول بأجل 15 للأداء و الثاني بأجل 15 للإفراغ , و ليس إنذار واحد , و أن إثبات التماطل يقتضي توجيه إنذارين , مضيفا أنه يقوم بأداء واجبات الكراء بصفة منتظمة و بشكل يدوي للمدعية دون أن يتسلم وصولات , ملتمسا عدم قبول الدعوى و رفض الطلب .

و بناء على تعقيب المدعية بجلسة 20/02/2024 عرضت فيه بواسطة نائبتها أنها غير ملزمة بتوجيه إنذارين مستقلين , كما أن ادعاء المدعى عليه الأداء يبقى غير صحيح و غي مؤيد بحجة قانونية, ملتمسة الحكم وفق مقالها.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوىأن المدعية بعثت بانذار واحد من أجل الأداء والافراغ يمنح للعارض أجل 15 يوما للأداء و 15 يوما للافراغ في حال عدم الأداء وأنه بالرجوع لأحكام المادتين 8 و 26 من القانون رقم 49.16 نجدهما تقضيان بضرورة توجيه انذارين مستقلين للمكتري، الأول يمنح 15 يوما للأداء والثاني 15 يوما للافراغ ، ولا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاكتفاء بانذار واحد لأن في ذلك خرق سافر للقانون. وحيث ان أجل 15 يوما في المادتين معا يبتدئ من تاريخ التوصل بالانذار، وبالتالي فان توجيه انذار واحد ان كان سيبتدئ فيه أجل 15 يوما الأولى من تاريخ التوصل، فانه يستحيل واقعيا أن يبتدئ فيه الأجل الثاني من تاريخ التوصل، بل سيبدأ من تاريخ انتهاء الأجل الأول وهو على الأقل 15 يوما من تاريخ التوصل وأن المادة 26 تشترط في الانذار بالافراغ أن يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن، ويستحيل أن يتحقق هذا السبب الا بعد توجيه انذار أول للمكتري لجعله متماطلا ، وهذا التماطل هو السبب الجدي المعتمد في دعوى المصادقة على الانذار وأن الانذار الثاني المتعلق بالافراغ لا تقوم له قائمة الا بعد توجيه الانذار الأول المتعلق بالأداء ومنح المكتري أجل 15 يوما المنصوص عليها في القانون ليكون متماطلا ويتحقق من ثمة السبب الذي سيبنى عليه الانذارالثاني وان العارض يؤكد للمحكمة أنه يقوم بأداء السومة الكرائية بصفة منتظمة وذلك بشكل يدويلفائدة المدعية وأن المدعية لم تكن تسلمه أبدا وصول الأداء وأن العارض كان يضع ثقته التامة في المدعية، خصوصا وأنه يكتري منها المحل مدة طويلة تناهز العشرين سنة . وحيث أن المدعية استغلت سداجة وكبر سن العارض الذي يبلغ 75 سنة لتوقع به في كمين حتى تفرغه المحلالمكترى وأن هذا المحل يشكل مورد الرزق الوحيد للعارض ، ملتمسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المدعى الصائر .أرفق المقال ب : نسخة الحكم الابتدائي.

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 15/07/2024 التي جاء فيها من حيث الدفع بعدم بعث إنذاريين مستقلين للمكتري فإن العارضة قامت ببعث إنذار من أجل الأداء و الإفراغ يتضمن أجلين الأول من أجل الأداء و الثاني من أجل الإفراغ توصل به المدعى عليه بتاريخ 2023/10/09 حسب الثابت من محضر تبليغ إنذار المؤرخ في 2023/10/09 المنجز من قبل المفوض القضائي محمد (ع.) و الحامل لتأشيرته وأن الدفع المثار من قبل المدعى عليه و التي سبق لها و أن أثارته أثناء سريان الدعوى بالمرحلة الابتدائية لا أساس له على اعتبار أن محكمة النقض حسمت في توجهها هذا الموضوع حسب قرارها عدد 2/64 الصادر بتاريخ 2021/12/02 في الملف عدد 2019/2/3/2091 بحيث أكدت على أن مسطرة الإفراغ للتماطل تطبق بمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 و التي على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكتري إنذار يتضمن وجوبا السبب يعتمده و أن يمنحه أجل للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء الواجبات الكراء أو كان المحل ايل للسقوط ومؤدي ذلك أن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسةعشر يوما و بانصرام هذا الأجل و عدم أدائه لهذه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الإفراغ السبب الذي يعتمده المكري في تقديم هذه الدعوى و يكفي فقطيكون التماطل تابت في حقه و يتحقق معه ه التنصيص على الإفراغ في الإنذار و ليس هذا القرار وحده فقرار محكمة النقض عدد 196 الصادر بتاريخ 2023/02/22 في الملف التجاري رقم 2021/2/3/506 و الذي جاء أن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء الكراء هو خمسة عشر يوما المنصوص عليه في المادة 26 من قانون 49.16 و بانصرام هذا الأجل دون أداء المكتري يكون التماطل تابت في حقه و يتحقق تبعا لذلك السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه و إفراغه من العين المكراة باعتبار أن دعوى المصادقة على الإنذار نظمها المشرع في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة وحدد في المادة 26 المذكورة أجلا واحد لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء و للإفراغ وأن هذه الدعوى لا علاقة لها و غير متوقفة على الأجل الأخر المثبت للتماطل المنصوص عليه في الفر الثالث من الباب الثالث في المادة 8 و الذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكري من أداء تعويض للمكتري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل كما أن حق المكري العارضة في اللجوء الى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار يبتدئ من تاريخ انتهاء أجل 15 يوما المحدد في الإنذار حسب الفقرة الخامسة من المادة 26 و ليس من تاريخ انتهاء الأجلين و هدا ما ذهبت اليه أيضا المحكمة التجارية بالدار البيضاء من خلال حكمها رقم

2666 بتاريخ 2024/03/06في الملف عدد 2023/8219/11173وانه بالرجوع الى الإنذار المتوصل يبقى دفع الطرف المدعى عليه غير مأثر في هذا الملف مما يتعين معه القول برد الدفع لعدم جديته ومن حيث الادعاء بأداء الكراء يدا بيد فإن المستأنف يريد إيهام المجلس الموقر بكونه كان يؤدي الواجبات الكرائية بدون التوصل بالوصولات أن هذا الدفع سبق له و أن سلكه المستأنف خلال المرحلة الابتدائية و المحكمة أجابت عليه على اعتبار كون المستأنف لم يدلي للمحكمة بأي وسيلة من وسائل الإثبات قيامه بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة في دمته عن المدة المطالب بها . بدلك يكون التماطل تابت في حق الطرف المستأنف لا غبار عليه بالإضافة سيدي الرئيس الأول المحترم الى أن المستأنف توصل بالإنذار و لم يبادر الى إيداع الواجبات الكرائية و في ظل غياب أي وثيقة رسمية او محضر يتبث ادعاءاته او أداء الواجبات الكرائية المطالب بها تبقى جميع ادعاءاته و العدم سواء و العارضة تؤكد للمحكمة انها لم يسبق لها و أن توصلت بأي واجيات كرائية من طرف المدعى عليه عن المدة المطالب بها وفق ما ضمن بالإنذار المتوصل به من قبل الطرف المستأنف و أن المدة المطالب بها وفق الإنذار بقيت في ذمة المستأنف دون أداء رغم إنذارها له ، ملتمسة رد الاستئناف و عدم اعتباره وتأييد الحكم الابتدائي فيها قضى به وتحميل المستأنف الصائر .أرفقت ب: اجتهاد قضائي .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 30/09/2024 تخلف عنها ائب المستأنف رغم التوصل، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 14/10/2024.

التعليل

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه.

وحيث انه خلافا لما اثاره الطاعن من وجوب توجيه المستأنف عليها له انذارين واحد للأداء والأخر للإفراغ، فان المادة 26 من قانون 49.16 تنص على توجيه انذار وليس انذارينومنحه اجل واحد محدد في 15 يوما بانصرامه وعدم أدائه للوجيبة المتخلذة بذمته والتي لا تقل عن ثلاث اشهر يكون المطل ثابت في حقه موجب لإفراغه، وهو ما سارت فيه محكمة النقض في قرارها عدد 649/ 2 بتاريخ 02/12/2021 ملف تجاري عدد 2091/3/2/2019 –غير منشورـ، مما يتعين معه رد ما اثارته الطاعن بهذا الخصوص.

وحيث إذا أثبت المدعي الالتزام فإن على من يدعي انقضائه أو عدم نفاذه اتجاهه إثبات ادعائه وفق مقتضيات الفصل 400 من ق ل ع ، و المدعي المستأنف عليه حاليا اقام الحجة على قيام العلاقة الكرائية والمستأنف الذي يقر بها، مثبتا التزام المدعى عليه المستأنف حاليا بأداء الكراء مقابل الاستغلال، كما أدلى إثباتا للتماطل بما يثبت توجيه إنذارا للمستأنف ، في حين لم يدل هذا الأخير بما يفيد أداء الوجيبة الكرائية المتفق عليها عن المدة المطالب بها في الانذار وفق ما يتمسك به في استئنافه ولم يثبت ادعائه بالوفاء سواء خلال الأجل الممنوح في الإنذار الذي لا ينازع في التوصل به بشكل شخصي او بعد ذلك ، ولا يسع التدرع بعامل الثقة الذي بينه والمستأنف عليها وعدم تسلمه تواصيل مقابل الاداءات كما جاء في مقال طعنه.

وحيث يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية أسباب الاستئناف وأن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به و معللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية والقانونية، ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.