

Bail commercial : Une seule mise en demeure de payer les loyers suffit à établir le défaut du preneur et à fonder l'action en résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60756	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2614
Date de décision 20230413	N° de dossier 2023/8206/608	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Unicité de la mise en demeure, Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Mise en demeure de payer, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Force majeure, Expulsion du preneur, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, le condamnant au paiement des arriérés locatifs. Le preneur appelant soulevait, d'une part, la nullité de la mise en demeure au motif que la loi 49.16 imposerait la délivrance de deux actes distincts, l'un pour le paiement et l'autre pour l'éviction, et d'autre part, l'existence d'un cas de force majeure lié à la crise sanitaire. La cour écarte le premier moyen en retenant, au visa de l'article 26 de la loi 49.16, qu'un unique préavis est suffisant pour mettre le preneur en demeure de payer et, à défaut, pour fonder l'action en résiliation et en expulsion. S'agissant de la force majeure, la cour rappelle que si la période de confinement peut suspendre l'exigibilité des loyers, elle ne saurait exonérer le débiteur d'une dette locative dont l'origine est largement antérieure à la survenance de la pandémie. Dès lors, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد عبد الله (ر.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 01/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9288 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/10/2022 في الملف عدد 4929/8219/2022 القاضي بأدائه لفائدة المدعين مبلغ 15.400,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من شهر يوليوز 2016 إلى متم اكتوبر 2021 بحسب سومة شهرية قدرها 200 درهم وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحليين التجاريين الكائنين بـ [العنوان] المدينة القديمة الدار البيضاء وبحصر النفاذ المعجل في حدود أداء الواجبات الكرائية وتحديد الإكراه البدني في الأدنى في حق المدعى عليه وبتمويله الصائر وبرفض باقي الطلبات. في الشكل : حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 17/01/2023 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 01/02/2023 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، فهو مقبول. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون العقار الكائن بـ [العنوان] المدينة القديمة الدار البيضاء وان السيد عبد الله (ر.) يكتري منهم المحليين التجاريين الكائنين بـ [العنوان] المدينة القديمة الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 200.00 درهم وأن المكتري امتنع عن أداء هذه الواجبات منذ شهر يوليوز من سنة 2016 إلى منم أكتوبر وأن العارضين قاموا بتوجيه إنذار إلى المكتري الذي توصل به شخصيا بتاريخ 2021/11/30 حيث تخلد بزمته مبلغ 15400.00 درهم (كراء 77 شهرا). حسب الثابت من محضر المفوض القضائي يندرونه بأداء هذه الواجبات داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بحيث بقي بدون استجابة. لأجله يلتمسون الحكم بأداء هذه الواجبات مع القول بفسخ عقد الكراء والإفراغ للتماطل، ملتمسين الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضين 15400.00 درهم (كراء 27 شهرا) واجب كراء المدة الممتدة من منذ شهر يوليوز من سنة 2016 إلى متم اكتوبر 2021 وفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليه من المحليين التجاريين موضوع عقد الكراء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طبقا للقانون وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الطائر. وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بجلسة 12/09/2022 جاء فيها ان المادتين 8 و 26 من القانون 49.16 يشترطان توجيه انذار مستقل للأداء وآخر للإفراغ ولا يمكن الاكتفاء بإنذار واحد وتضمينه بأجل واحد للأداء دون تخصيص أجل للإفراغ واكتفى بمنح العارض أجل للداء تحت طائلة التجائه الى المحكمة المختصة ما يجعل في ذلك خرقا سافرا للقانون كما ان المادة 26 تشترط في الإنذار بالإفراغ ان يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن ويستحيل ان يتحقق هذا السبب الا بعد توجيه انذار للمكري لجعله متماطلا وهذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمده المكري في دعوى المصادقة. وحيث ان توجيه إنذارين يبقى من الناحية الشكلية إلزاميا لان الإنذار الثاني المتعلق بالإفراغ هو الذي يتم تصحيحه من طرف المحكمة، مما يستوجب معه الحكم بعدم قبول الطلب. وحيث أن الإنذار المبلغ للعارض بتاريخ 2021/11/30 ، يبقى مخالفا لمقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 ، ذلك انه لم يحدد المدة المطالب بها بدقة ما وقع العارض في لبس من امره، وعليه فان الإنذار يتضمن مديتين مختلفتين وبالتالي يبقى مخالفا لمقتضيات المادة 26 التي تنص على ان الإنذار يجب ان ينص على المدة المطالب بها بدقة، مما يستوجب معه الحكم بعدم قبول الطلب. ومن حيث الموضوع: حيث ان المدة المطالب بها تبقى غير مستحقة ذلك ان العارض يؤدي بصفة دورية الواجبات الكرائية وبناء عليه فان العارض لا يوجد في حالة مطل لوقوع الأداء الجزئي. وانه وكباقي المقاولات والمؤسسات الاقتصادية يمر من ازمة مادية خائفة نتيجة انتشار فيروس كورونا وما خلفه من اضرار جسيمة لحقت الجسم الاقتصادي الوطني، ملتمسا القول والحكم ببطلان الإنذار المؤسس عليه الدعوى الحالية وبالتالي بعدم قبول الطلب الحالي، ومن حيث الموضوع: أساسا: القول أن المدة المطالب بها مخالفة للواقع ذلك أن جزء كبير سبق له أدائه، واحتياطيا إجراء بحث بين أطراف القضية والحكم برفض الطلب. وبعد تعقيب المدعين واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف. أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المادتين 8 و 26 من القانون 49.16 يشترطان توجيه انذار مستقل للأداء وآخر للإفراغ ولا يمكن الاكتفاء بإنذار واحد وتضمينه بأجل واحد للأداء دون تخصيص أجل للإفراغ واكتفى بمنح المستأنف أجل للداء تحت طائلة لجوءه إلى المحكمة المختصة

مما يعد خرقا سافرا للقانون. كما ان المادة 26 من ذات القانون تشترط في الإنذار بالإفراغ ان يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن ويستحيل ان يتحقق هذا السبب إلا بعد توجيه إنذار للمكري لجعله متماطلا وهذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمده المكري في دعوى المصادقة. وان توجيه إنذارين يبقى من الناحية الشكلية إلزاميا لان الإنذار الثاني المتعلق بالإفراغ هو الذي يتم تصحيحه من طرف المحكمة، لذلك فانه لا تقوم له قائمة الا بعد توجيه الإنذار الأول المتعلق بالأداء ومنح المكثري اجل 15 يوما المنصوص عليها قانونا ليكون متماطلا ويتحقق من ثمة السبب الذي سيبني عليه الإنذار الثاني وهو توجه محكمة الاستئناف التجارية بفاس، وهو ما لم يحترمه المستأنف عليه بالدعوى الحالية ذلك انه اكتفى فقط بتوجيه إنذار وحيد يتضمن أجلا وحيدا للأداء دون التنصيص على جزاء الإفراغ او منح المستأنف أجلا، مما يجعل الإنذار المؤسس عليه الدعوى الحالية باطلا لخرقه المقتضيات القانونية الملزمة المنصوص عليها بالقانون 49.16. كما ان الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 30/11/2021 يبقى مخالفا لمقتضيات المادة 26 المذكورة لأنه لم يحدد المدة المطالب بها بدقة مما اوقع المستأنف في لبس، إذ يتضح ان الإنذار يتضمن مدتين مختلفتين وبالتالي يبقى مخالفا لمقتضيات المادة 26 التي تنص على ان الإنذار يجب ان ينص على المدة المطالب بها بدقة، مما يستوجب الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب ومن حيث الموضوع، فان المدة المطالب بها تبقى غير مستحقة ذلك ان المستأنف يؤدي بصفة دورية الواجبات الكرائية، وعليه فان المستأنف لا يوجد في حالة مطل لوقوع الأداء الجزئي وان المستأنف وكباقي المقاولات والمؤسسات الاقتصادية يمر من ازمة مادية خانقة نتيجة انتشار فيروس كورونا وما خلفه من أضرار جسيمة لحقت بالجسم الاقتصادي الوطني، وهو ما ذهب إليه الاجتهاد القضائي في العديد من قراراته، ملتصقا من حيث الشكل بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد ببطلان الإنذار المؤسس عليه الدعوى الحالية وفي الموضوع أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بين أطراف القضية. وبجلسة 09/03/2023 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بمذكرة جوابية جاء فيها أن مقال المستأنف غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم وتبقى الغاية منه المماطلة وإطالة أمد الدعوى بدون مبرر قانوني بحيث اقتصر المقال على دفعين اثنين سبق وان أثارهما خلال المرحلة الإبتدائية وتم الجواب عنهما ويتعلق الأمر بالدفع المتعلق بشكليات الإنذار وكذا القوة القاهرة. فحول شكليات الإنذار، فانه بالرجوع إلى مقال الدعوى يتضح ان الأمر لا يتعلق بالمصادقة على الإنذار وإنما بفسخ عقد الكراء لإخلال المكثري بأهم التزام ملقى على عاتقه بمقتضى عقد الكراء وهو أداء الوجيبة الكرائية، وأن الإنذار الموجه إليه حدد ذلك بطريقة واضحة إنذار المكثري بأداء واجبات الكراء وأعطاه أجلا للوفاء تحت طائلة المطالبة بفسخ العقد والإفراغ للتماطل وبقي بدون مفعول بالرغم من مرور الأجل حيث يكون التماطل ثابتا في حقه وموجبا لفسخ العقد مما يتعين معه رد هذا الدفع لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم. ونفس المقتضى يتعلق بالمدة فمادام أن الإنذار يتعلق بمدة محددة لها تاريخ البداية وتاريخ النهاية وتحدد المبلغ المطالب به بكل دقة فالعبرة بمجموع الشهور ومبلغها وان التمسك بطريقة الصياغة لا يعفي المكثري من أداء واجبات الكراء وتبقى واقعة التماطل لا زالت قائمة إلى يومه، مما يتعين معه رد هذا الدفع كذلك. وحول واقعة الأداء والقوة القاهرة، فان زعم المدعى عليه بكون قام بأداء جزئي ويحتفظ بحقه في الإدلاء بما يفيد ذلك وأنه لا وجود لأي أداء لا جزئي ولا كلي وإلا لما تم رفع الدعوى أصلا ويبقى هذا الدفع من المراوغة فقط وأن ما يؤكد سوء نية المستأنف أنه امتنع امتناعا صريحا بعد صدور الحكم المستأنف وذلك عن تنفيذ مقتضياته في الشق المتعلق بالأداء وأن المستأنف لا زال ممتنعا منذ سنة 2016 إلى يومه عن أداء واجبات الكراء بحيث لم يطالبوا بالمدد اللاحقة عن سنة 2021 وبالتالي فان واقعة التماطل ثابتة إلى يومه. أما من حيث التمسك بظرفية كورونا والقوة القاهرة وما إلى ذلك هو قول مردود لسبب واحد هو ان الأمر يتعلق بمحليين تجاريين يزاول بهما المدعى عليه البقالة والكل يعلم أن محلات البقالة كانت مفتوحة طيلة مدة الطوارئ الصحية. وما يثبت سوء نية المدعى عليه أن السومة الكرائية الشهرية لا تتجاوز 200 درهم ثمن قنينة زيت ومع ذلك يصر على عدم أداء واجبات الكراء سواء قبل كورونا أو بعدها مما يكون معه التماطل ثابتا في حقه ويتعين رد دفعه لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر. وبجلسة 06/04/2023 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب أكد من خلالها ما جاء بمقاله الاستئنافي، ملتصقا بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بين أطراف القضية. وبناء على إدراج الملف بجلسة 06/04/2023 ألقى بالملف المذكرة التعقيبية للأستاذ حنين وحضر نائبا الطرفين تسلم نائب المستأنف عليه نسخة منها، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 13/04/2023. محكمة الاستئناف حيث عرض المستأنف أوجه استئنائه وفق ما سطر أعلاه. وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من وجوب توجيه إنذارين أحدهما للأداء والآخر للإفراغ، فإنه وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة، فإن المادة 26 من قانون

16/49 تنص على أنه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إنذارا للمكتري يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنح له أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ... " المقتضى الذي يستشف منه أن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما وبانصرام هذا الأجل وعدم أداء واجبات الكراء المطالب به بمقتضى الإنذار يكون التماطل ثابت في حقه ويتحقق بالتالي السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة على الإنذار والإفراغ، وبالتالي فان الأمر يقتضي توجيه إنذار واحد وليس إنذارين وهو المنحى الذي سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 641 الصادر بتاريخ 02/12/2021 في الملف التجاري عدد 2091/3/2019، مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير أساس. وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم تضمين نص الإنذار مدة محددة بدقة فانه وعلى خلاف ذلك فانه بالرجوع إلى نص الإنذار يتبين أن باعته طالب بواجبات كراء 77 شهرا ممتدة من يوليوز 2016 وجب فيها مبلغ 15.400 درهم وبالتالي يبقى ما تمسك به غير قائم على أساس من الصحة ويتعين رده. وحيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعن من اعفاء من أداء لواجبات الكراء بفعل اغلاق المحلات التجارية نتيجة الإغلاق الشامل على اثر تفشي وباء كورونا، فانه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي ينفي المطل عن المدين خلال فترة الإغلاق لوجود عذر مقبول وفق المنصوص عليه في الفصل 254 من ق.ل.ع. فان ذلك رهين أن يتم عدم الوفاء خلال فترة الإغلاق الممتدة بين 24 مارس 2020 و 27 يوليوز 2021 والحال أن المدة الغير المؤداة والمطالب بها ممتدة منذ يوليوز 2016 أي قبل ظهور وباء كوفيد بسنوات، مما يجعل ما تمسك به على غير أساس. وحيث استنادا لما ذكر أعلاه يكون ما تمسك به الطاعن من أسباب لا يرتكز على أساس ويتعين رد استئنائه وتأييد الحكم المستأنف. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبتانتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف. في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.