

Bail commercial : Une seule mise en demeure suffit pour exiger le paiement des loyers et fonder l'action en résiliation du bail et en expulsion (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63377	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4348
Date de décision 20230705	N° de dossier 2022/8206/5191	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Unicité de la mise en demeure, Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi 49-16, Expulsion, Erreur matérielle, Délai de paiement, Constatation du défaut, Bail commercial, Absence de préjudice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité formelle de la mise en demeure au regard de la loi n° 49.16. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soulevait la nullité de la sommation en raison d'une erreur matérielle sur son identité, de l'absence d'un délai d'éviction distinct de celui pour le paiement, et de l'omission d'un second avertissement qu'il estimait obligatoire. La cour écarte le moyen tiré de l'erreur sur le nom du preneur, retenant qu'en l'absence de grief démontré et dès lors que le destinataire a été personnellement atteint et a pu se défendre, la nullité n'est pas encourue. Elle rappelle ensuite, au visa d'une jurisprudence de la Cour de cassation, qu'un unique congé visant le paiement et l'éviction, assorti d'un seul délai de quinze jours, est suffisant en application de la loi n° 49.16, écartant ainsi l'exigence d'une double mise en demeure. La cour constate enfin que le paiement des loyers visés par le congé est intervenu bien après l'expiration du délai imparti, ce qui établit le manquement du preneur et justifie la résiliation. Le jugement prononçant l'expulsion est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد فراح (م.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 16/09/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2645 بتاريخ 27/07/2022 في الملف عدد 1119/8207/2022 والقاضي بإفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم هو ومن يقوم مقامه او بإذنه وتحمله مصاريف الدعوى ورفض باقي الطلبات. في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 07/09/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 16/09/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن محمد (ن.) تقدم بمقال عرض فيه بأن المدعى عليه يكتري منه المحل الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 905 درهم أصبحت بعد الاتفاق على الزيادة فيها محددة في مبلغ 1002,5 درهم تخلف عن أدائها منذ تاريخ فبراير 2021 رغم توصله بإنذار من اجل الاداء، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه له واجبات كراء المدة من فبراير 2021 الى نونبر 2021 وقدرها 10.025 درهم والمصادقة على الاشعار بالإفراغ وافراغه من المحل المكترى وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر. وبناء على المذكرة المرفقة التي ادلى بها نائب المدعي وارفقها بنسخة مطابقة للأصل من عقد كراء، محضر تبليغ انذار، شهادة تسليم. وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه وجاء فيها بانه أدى واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2021 الى ماي من نفس السنة وقام بعرض وايداع الواجبات عن المدة من شهر يونيو 2021 الى شهر دجنبر 2021، ملتصقا بالحكم برفض الطلب، وارفق المذكرة بخمس وصولات كراء، محضر رفض عيني وايداع. وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعي وجاء فيها بان العرض قد تم بتاريخ 7/4/2022 في حين ان الإنذار تم التوصل به بتاريخ 11/11/2021 وهو ما يجعل التماطل ثابت في حق المدعى عليه، ملتصقا بالحكم وفق طلبه. وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية : اسباب استئناف حيث أوضح الطاعن أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به من إفراغ وجاء تعليقه مشوبا بالقصور، ذلك أنه يستشف من تعليق الحكم ان المحكمة قد أعطت للإنذار المبلغ بتاريخ 11/11/2021 آثاره القانونية وصادقت على الإنذار رغم مخالفته لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 وانعدام الصفة. فمن حيث انعدام الصفة : فإن كل من الإنذار القضائي والمقال الافتتاحي وجه باسم السيد فرح (م.) حسب الثابت من هذين المرفقين والحال ان الاسم الصحيح للمكتري هو فراح (م.) وليس فرح (م.) حسب الثابت من خلال نسخة بطاقة تعريفه الوطنية ، أي ان الاسم الشخصي المكتري السيد فراح لا يتضمن حرف الألف. وهو ما يجعل الإنذار القضائي والدعوى موجهة ضد من ليست له الصفة ولا يمكن للإنذار ان يرتب آثاره القانونية في مواجهة المكتري الحقيقي الذي تختلف هويته وصفته عن الهوية والصفة المضمنة في الإنذار . ومن حيث عدم تضمين الإنذار القضائي اجل الإفراغ فإن الإنذار موضوع الدعوى الحالية وجه دون أن يتضمن اجل الإفراغ الذي حدده المشرع في 15 يوما اذا كان مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء او كون المحل أبلا للسقوط وفقا لما ينص عليه الفصل 26 من القانون رقم 49.16 ، وبالاطلاع على مضمون الإنذار المبلغ بتاريخ 11/11/2021 يتبين أن المكري لم يمنح للمكتري اجلا للإفراغ وفقا لما يشترطه الفصل 26، وان الإنذار لم يتضمن ولم يشر في مضمونه إلى ما يفيد منح المكتري اجلا للإفراغ وهو 15 يوما وإنما اقتصر فقط على منح المكتري اجلا للأداء دون اجل الإفراغ وهو ما يجعل الإنذار تنقصه احد البيانات الجوهرية التي يشترطها المشرع في المادة 26 وهي تضمين الإنذار اجلا للإفراغ وهو ما استقر عليه العمل القضائي في قراره عدد 1543 الصادر بتاريخ 11/07/2019 في الملف التجاري عدد 1128/8206/2019 . وأن المشرع رتب صراحة جزاء البطلان على الخرق القانوني في المادة 6 من القانون رقم 49.16 ، وبذلك يكون الإنذار موضوع الدعوى باطلا ولا يمكن ان يرتب آثاره القانونية لخرقه مقتضيات المادة 26 بشأن عدم منح المكتري اجل للإفراغ . و من حيث عدم توجيه إنذارين اثنين: فإن المكري بعد أن وجه إنذاره الأول من اجل منح المكتري مهلة للأداء المحدد في 15 يوما واثبات المطل طبقا للفصل 08 من القانون رقم 49.16 لم يتخذ نفس الخطوة من اجل منح المكتري اجل للإفراغ المحدد في 15 يوما طبقا لما تستلزمه المادة 26 من ذات القانون على اعتبار أن كل واحدة من المادتين المشار إليهما تشترط توجيه إنذار وبالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه إنذارين مستقلين. ولا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاكْتفاء بإنذار واحد لان في ذلك خرق سافر للقانون. وهو

ما استقر عليه العمل القضائي في حكمه عدد 1488 بتاريخ 04/07/2019 الصادر عن المحكمة التجارية بأكادير في الملف عدد 1083/8206/2018 . وبذلك يكون إغفال المستأنف عليه توجيهه للمكتري إنذارا ثانيا في إطار الفصل 26 القانون رقم 49.16 يشكل إخلالا مسطريا وإجرائيا رتب عليه القانون صراحة جزاء البطلان المنصوص عليه في الفصل 26 من ذات القانون ولا يمكن للإنذار الأول ان يترتب عليه الإفراغ لان إنهاء العقود المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون لا يتأتى إلا باحترام الفصل 26 منه . ومن حيث انعدام شروط المصادقة على الإنذار : فإن من شروط المصادقة على الإنذار ان تكون البيانات المضمنة بالإنذار هي نفسها البيانات المشار إليها في المقال الافتتاحي سواء فيما يتعلق بمدة الكراء او السومة الكرائية او من حيث مبالغ الكراء المطالب بها او من حيث مرافق العين المكراة. وأنه بالاطلاع على كل من الإنذار ومقال المصادقة يتبين انهما غير متطابقين من حيث مدة الكراء المطالب بها ومن حيث مجموع المبالغ المتخلدة بذمة المكتري. ففي الوقت الذي حصر الإنذار واجبات الكراء المتخلدة بذمة المكتري في 7 أشهر ابتداء من 01/05/2021 إلى 31/12/2021 حسب الثابت من خلال مضمون الإنذار يتبين أن مقال المصادقة تضمن مدة أخرى غير مشار إليها في الإنذار وحددها في 10 أشهر ابتداء 01/02/2021 إلى 30/11/2021 وهي المدة المحددة في الإنذار . ومن جهة ثانية فالمكري طالب في إنذاره بأداء واجبات الكراء بما قدره 8020.00 درهم في حين أن مقال المصادقة طالب بما مجموعه 10025.00 درهم، وعليه يكون عدم تطابق البيانات المشار إليها في كل من الإنذار والمقال الافتتاحي من اسببا عدم المصادقة وعليه تكون الدعوى غير مقبولة شكلا . و من حيث انتفاء المطل فإن الإنذار موضوع الدعوى وكما سبق التوضيح عند مناقشة الصفة فقد وجه الى شخص أجنبي ليست له الصفة على اعتبار أن المكتري هو السيد فراح (م). وليس فرح (م). ولئن كان المستأنف هو من توصل بصفة شخصية بالإنذار بتاريخ 11/11/2021 فان هذا التبليغ لا يجعل الإنذار صحيحا ومنتجا لأثاره القانونية مادام ان المعني بالأمر ليس هو الشخص المطلوب في الإنذار الذي تضمن خطأ في الاسم الشخصي للمكتري فعوض (فراح) ضمن الإنذار باسم (فرح)، وأنه تبعاً لذلك لا يصح القول بتحقيق المطل لكون الصفة المحققة في التبليغ ليست هي الصفة المضمنة بالإنذار. وبذلك يكون تعليل المحكمة قد جانب الصواب فيما ساقه في تعليقه بخصوص التماطل دونما التحقق من صحة الإنذار مع صفة المكتري. هذا من جهة أولى . ومن جهة ثانية فالمستأنف أدلى للمحكمة بما يثبت وفائه بالمدة المتطلبة بالإنذار بمقتضى 5 وصولات للكراء عن المدة من 01/02/2021 إلى 31/05/2021 وكذا بمحضر عرض عيني وايداع يثبت أداء لواجبات الكراء عن المدة 01/06/2021 إلى 30/11/2021 حسب الثابت من خلال نسخة من محضر العرض العيني والإيداع بالرغم من ان الإنذار يبقى غير صحيح وغير منتج لأثاره شأنه شأن المقال الافتتاحي اللذان وجها باسم شخص أجنبي عن المستأنف. وعليه يكون التماطل غير محقق في النزاع الحالي. وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد. وأن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليه الصائر وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، طي التبليغ وصورة من بطاقة التعريف الوطنية. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 14/06/2023 جاء فيها أن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني سليم، وأن المستأنف لم يقدم أي جديد من شأنه تغيير قناعة المحكمة. ذلك أنه بخصوص الصفة فان المستأنف توصل شخصيا بجميع الإنذارات والإستدعاءات بصفة شخصية كما هو ثابت من خلال وثائق الملف كما انه كان على علم بجميع إجراءات الدعوى وأدلى بمستنتجاته وأجوبته التي يتحقق بها ما توخاه المشرع وبالتالي فليس من شأن خطأ مادي أن يؤثر على صحة عريضة الدعوى، ما دام أن الغاية من استدعاء الأطراف هو إشعارهم بالدعوى والإجراءات المتخذة بشأنها حتى يتقدموا بما لديهم دفاعا عن الدعوى أو ردها. مما يكون معه هذا السبب غير جدي وغير مبني على أساس ويكون حليف الرد. وبخصوص باقي الأسباب فقد زعم المستأنف أن المستأنف عليه لم يحترم الشكليات المنصوص عليه بمقتضى المادتين 8 و 26 من القانون 16.49 زاعما تارة أن الأمر يتطلب إنذارين وتارة أخرى إنذارا واحدا يتضمن أجلين. في حين أنه سبق لمحكمة النقض أن حسمت هذا الجدل الذي رافق دخول القانون 16.49 حيز التطبيق في القرار عدد 649 الصادر بتاريخ 02 دجنبر 2021 . وبالرجوع إلى وثائق الملف موضوع نازلة الحال يتبين أن المستأنف توصل منه بإنذار من أجل أداء الوجيبة الكرائية عن المدة الممتدة من شهر فبراير 2021 إلى شهر نونبر من نفس السنة بتاريخ 11/11/2021 بصفة شخصية ولم يبادر إلى عرض واجبات الكراء إلا بتاريخ 07/04/2022 بعد تقديمه لدعواه بتاريخ 24/03/2023 وتوصله بالاستدعاء مما يكون معه الأداء جاء خارج الأجل. ويكون المطل الموجب للإفراغ قد تحقق في نازلة الحال. والتمس لأجل ما ذكر التصريح بعدم قبول الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر. وادلى بنسخة من قرار. وبناء على ادراج القضية بجلسة 14/06/2023 الفى بالملف بمذكرة جوابية للاستاذ

الصديق (ز.) وحضر دفاع المستأنف شخصيا وتسلم نسخة من المذكرة واكد ما سبق، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 05/07/2023. محكمة الاستئناف حيث اسس المستأنف أسباب طعنه على سند من كون الإنذار والمقال الافتتاحي وجه باسم فرح (م.) والحال أن اسمه الصحيح هو فراح (م.) وليس فرح (م.) وأن ذات الإنذار القضائي لم يتضمن أجل الإفراغ علاوة على عدم توجيه إنذارين اثنين وأن مدة الإنذار تخالف المدة المسطرة في صحيفة الدعوى من حيث الشهور والمقدار وأن حالة المطل منتفية في حقه لكون اسمه الشخصي الصحيح هو (فراح) وليس (فرح) كما ضمن خطأ في الإنذار، وأنه أدلى بوصول كرائية عن المدة من 01/02/2021 إلى 31/05/2021 وأن باقي المدة من 01/06/2021 إلى 30/11/2021 انجز بشأنها محضر عرض عيني وإيداع. وحيث إنه، خلافا لما تمسك به المستأنف، فإن هذا الأخير لم يبين وجه الضرر الذي لحقه نتيجة ذكر اسم "فرح" بدلا من "فراح"، خصوصا وأنه ثبت من خلال أوراق الملف في طور أول درجة، أنه توصل شخصيا بالإنذار منط الدعوى القائمة. كما تولى تقديمه سائر أوجه دفاعه في النازلة في شخص نائبه الأستاذ بنعيسى (ز.) إلى حين قفل باب المرافعة فيها وصدور الحكم المطعون فيه. مما يتحقق معه مبدا المواجهة في الدعوى، وبالتالي ينتفي أي ضرر نزل بالطاعن جراء النعي السالف، إذ لا بطلان بدون ضرر، كما تقرر مقتضيات المادة 49 من قانون المسطرة المدنية. وأنه على صعيد آخر من المناقشة القانونية، فإن قضاء محكمة النقض - وفي غير واحد من قراراته - مستقر على كون المكري الراغب في وضع حد للعلاقة الكرائية يكفيه بعث إنذار واحد بالأداء والإفراغ وتضمينه أجلا واحدا لا أجلين. ويشهد بذلك القرار عدد 2/305 المؤرخ في 21/04/2022 ملف تجاري عدد: 2020/2/3/1120 الذي ورد في تعليقاته ما نصه: "... ومؤدى ذلك أنه يتعين على المكري الراغب في إنهاء العلاقة الكرائية وبعد توجيهه إنذارا للمكثري طبقا لمقتضيات هذا الفصل رفع دعوى المصادقة على الإنذار بعد انصرام الأجل المحدد فيه وفق ما جاء في الفقرة الرابعة من الفصل المذكور والتي نصت على أنه "في حالة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه إليه يحق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد مما يكون معه الأجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما وانصرام هذا الأجل وعدم أدائه لهذه الوجيبة الكرائية تحت طائلة الإفراغ يكون التماطل ثابتا في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وفي النازلة لم تكن الطالبة ملزمة بتوجيه إنذارين والمحكمة لما ألغت الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ وحكمت من جديد برفض الطلب المتعلق به بعلة عدم توجيه إنذارين للمكثري احدهما من أجل الأداء والآخر للإفراغ تكون قد أساءت تطبيق القانون وجاء قرارها غير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض" مما تبقى معه الأسباب المثارة بهذا الخصوص على مهاد غير سليم يتعين ردها. وحيث إن البين في مستندات الملف أن الإنذار بالأداء والإفراغ المتوصل به شخصيا من طرف المستأنف بتاريخ 11/11/2021 تضمن المدة من 01/02/2021 إلى 30/11/2021 وأنه لئن كان المدة المتراوحة من 01/02/2021 إلى 30/05/2021 قد سددت داخل الأجل القانوني كما تشهد بذلك وصولات الكراء المدلى بها في الملف إلا أن باقي المدة المطلوبة في الإنذار وهي من 01/06/2021 إلى 30/11/2021 فإن الثابت من خلال محضر رفض العرض العيني والإيداع أن المبالغ الكرائية المتعلقة بها لم تعرض على المكري إلا بتاريخ 08/04/2022 بموجب أمر رئاسي بذلك صادر بتاريخ 23/03/2022، أي خارج الأجل المضروب في الإنذار مما يفيد ثبوت حالة المطل في حق المستأنف عملا بصريح المادة 8 من قانون 49.16 والمادة 255 من ق ل ع، وأن الحكم المطعون فيه إذ سلك صحيح هذا النظر يكون قد جعل لما قضى به مرتكزا قانونيا سليما، مستمدا من واقع الملف خاليا من أية شائبة تشوبه ولم يرد عليه بشيء مما نعى به المستأنف مما يستأهل رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا. في الشكل: قبول الاستئناف في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.