

**Est irrecevable la demande
d'expulsion d'un preneur
commercial fondée sur un congé
pour non-paiement ne respectant
pas les formalités impératives de
la loi n° 49-16 (CA. com.
Casablanca 2019)**

| Identification | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Ref 71884 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1576 |
| Date de décision 20190410 | N° de dossier 2019/8206/705 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Congé, Baux | | Mots clés Vice de forme, Résiliation du bail, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la demande, Formalités impératives, Expulsion du preneur, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Arriérés de loyers | |
| Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'arriérés de loyers et prononcé son éviction, l'appelant contestait l'exigibilité de la dette, faute de notification du jugement de révision du loyer, ainsi que la validité de la mise en demeure. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré du défaut de notification, relevant des pièces du dossier que le jugement de révision avait été valablement signifié au preneur. Elle accueille en revanche le moyen relatif à l'irrégularité de la procédure d'éviction. La cour retient que la demande d'éviction pour non-paiement de loyers commerciaux ne peut être fondée sur le droit commun de la résolution contractuelle mais doit impérativement suivre la procédure spéciale prévue par la loi n° 49-16. Dès lors, la mise en demeure qui omet de mentionner les formalités substantielles prescrites par l'article 26 de ladite loi, notamment le double délai imparti au preneur, est irrégulière et rend la demande d'éviction irrecevable. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a prononcé l'éviction et confirmé pour le surplus, notamment la condamnation au paiement des arriérés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل:

بناء على مقال الطعن بالإستئناف والذي تقدم به المستأنف أحميدة (ب.) بتاريخ 14/12/2018 بواسطة محاميه مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 3518 في الملف التجاري رقم 2520-8206-2018 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 10600 درهم الذي يمثل ما تبقى في ذمته من واجبات كراء الدكانين 62 و 64 عن المدة من 01/12/2016 بالنسبة للدكان رقم 62 ومن 01-01-2017 بالنسبة للدكان رقم 64 والحكم بمبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ المعجل والحكم بإفراغه من الدكانين الكائنين بزئقة [العنوان] تيفلت هو ومن يقوم مقامه او باذنه ومن جميع شواغله، وتحميل المدعى عليه الصائر والإكراه البدني في الأدنى وبرفض الباقي.

وحيث انه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف.

وحيث ان مقال الطعن بالإستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن ادريس (ض.) (مستأنف عليه حاليا) تقدم بواسطة دفاعه بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/06/2018 يعرض فيه أن المدعى عليه كان يكتري منه الدكانين رقم 62 و 64 الأول بسومة 600 درهم و الثاني بسومة 650 درهم و أنه تقدم بدعوى من أجل الرفع منهما انتهت بصدر حكم بالزيادة فأصبحت السومة هي 660 دره لرقم 62 و 715 درهم لرقم 64 و أن الحكم الابتدائي تم تأييده استئنافيا بموجب القرار عدد 158 المؤرخ في 06-03-2018 ملف عدد 45/1304/2017 و أنه قام بتوجيه إنذار له يطالبه بأداء الفرق المتخلد بذمته عن المدة المطالب بها و التي تشكل الفرق الغير المؤدى و المحدد في مبلغ 10600 درهم بعد خصم المبلغ المودع بصندوق المحكمة المقدر في 11250 درهم و أنه توصل بالإنداز بتاريخ 31/05/2018 و لم يبادر الى الأداء داخل الأجل القانوني ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 10600 درهم التي تمثل ما تبقى في ذمته من واجبات كراء الدكانين 62 و 64 عن المدة من 01-12-2016 بالنسبة للدكان رقم 62 و من 01-01-2017 بالنسبة للدكان رقم 64 و الحكم بمبلغ 6000 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بإفراغه من المحلين التجاريين أعلاه هو و من يقوم مقامه أو باذنه و من جميع شواغله و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و الإكراه البدني في الأقصى و أدلى بطلب توجيه إنذار و محضر تبليغه و صورة شمسية من قرار استئنافي و نسخة من شهادة التسليم

و كتاب من دفاع المدعى عليه لدفاع المدعي و صور شمسية من محاضر عرض و ايداع.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 27-09-2018 أُلقي بالملف مذكرة جواب المدعى عليه بواسطة دفاعه أوضح من خلالها كونه قام بايداع المبالغ المطالب بها و أن نية المالك قد توضحت و هي إفراغه من المحلين قصد المضاربة و أرفقه بكتاب و محضر تبليغه تسلمت ذة (ب.) بنسخة منه عن ذ (ن.) و أكدت ما سبق فتقرر حجز القضية في المداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 04/10/2018

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه اعلاه والذي كان محل طعن بالإستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز الوقائع، جاء في أسباب الطعن بالإستئناف ان الحكم جاء ناقصا في تعليقه الموازي لإعدامه ذلك ان ما انتهت اليه المحكمة يبقى عديم الأساس القانوني لكون الحكم الإستئنافي المحتج به القاضي بالزيادة في السومة الكرائية، غير نهائي لأنه لم يتم تبليغه به، وهو يتواجد بالمحلين منذ 8 سنوات وله اصل تجاري . وهو دائم للأداء في الوقت القانوني وعلى رأس كل شهر، وانه لم ينصرف عن الأداء ، ولكنه فقط لم يكن على علم بالحكم الإستئنافي لأنه لم يبلغ به، ملتصقا لكل ذلك بقبول الإستئناف شكلا وفي الموضوع بالغاء الحكم الإبتدائي، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب لعدم تبليغ المستأنف بالحكم موضوع الزيادة وتحمله الصائر، وارفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف ونسخ وصولات تفيد اداء الضريبة ونسخة من السجل التجاري ونسخ محاضر عرض وإيداع .

وبناء على جواب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها ان المستأنف لم يطلع على ملف القضية لوجود نسخة القرار الإستئنافي مصحوبا بشهادة التسليم التي تفيد التوصل بنسخة القرار.

وانه لم يتوقف عن اداء الزيادة فقط ، بل اخترع في ذهنه سومة كرائية ، وحددها في 350 درهم للدكان 62 و 400 درهم للدكان 65 بينما السومة الحقيقية هي 600 درهم للدكان 62 و 650 للدكان 64. الا انه رغم علمه بهذه الحقيقة قام بعرض وايداع السومة الناقصة، وهي لا تنفي التماطل، ملتصقا لكل ذلك بتأييد الحكم المستأنف وتحمله الصائر.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 03-04-2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10-4-2019

محكمة الإستئناف

حيث تروم مطالب المستأنف الى ما هو مسطر اعلاه.

وحيث انه بخصوص الدفع بعدم تبليغ الحكم موضوع الزيادة في السومة الكرائية، فقد ثبت للمحكمة خلاف ذلك، ان عزز المستأنف عليه مقال الدعوى بما يفيد صدور وتبليغ المستأنف شخصا بالحكم المذكور بتاريخ 16/5/2018 وبالتالي، تكون المحكمة، قد صادفت الصواب عندما قضت بالأداء بخصوص المدة المطالب بها عن شهري ماي وابريل من سنة 2017، إذ اقر المستأنف بنص الإنذار بتوصله بالمدة السابقة، مع ما ترتب بذمة المستأنف عن الفرق بين السومتين من 21-12-2016 الى 1-1-2017 حسب نص الإنذار بالأداء، ان لا دليل على اداء المبلغ المحكوم به والذي اصلا لم يكن محل أي منازعة او طعن بخصوص تفصيلات المبلغ المذكور حسب ما دون بمقال الطعن بالإستئناف، وبالتالي فالعلة المتمسك بها بهذا الخصوص غير جديرة بالإعتبار ووجب ردها.

وحيث انه بخصوص شق الدعوى والمتعلق بالإفراغ، فانه بالرجوع لنص الإنذار وكذلك لمقال الدعوى، يتضح للمحكمة بان الإنذار جاء معيبا شكلا، بدليل ان المكتري لم يؤسس انذاره ودعواه على مقتضيات الفصل 26 من قانون 16-49 ، وانما بنى انذاره ودعواه على القواعد العامة، متمسكا بفسخ العقد بخصوص دكانين لكل منهما رقمه وسومته الكرائية الخاصة به، بدلا من سلوك مسطرة القانون المذكور، الأمر بمقتضياته، والذي يوجب شكليات خاصة في الإنذار الرامي لوضع حد للعلاقة الكرائية منها ، تضمينه في حالة التماطل لأجلين اثنين، احدهما 15 يوما لأداء اكرية لمدة لا تقل عن ثلاثة اشهر من الكراء ، وثانيهما مدة 15 يوما للإفراغ حسب الفصل 26 المشار اليه.

وحيث ترتيبا عليه يكون الإنذار اساس دعوى الإفراغ قد جاء معيبا شكلا ويتعين لذلك الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ المستأنف من الدكانين معا موضوع الدعوى، والحكم بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك، وبتأييد الحكم في الباقي.

وحيث ينبغي تحميل المستأنف عليه الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبث علنيا انتهايا وحضوريا

في الشكل: ب

في الموضوع: - بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من ا فراغ المستأنف من الدكائين موضوع الدعوى رقم 62 و 64 بزئقة [العنوان]
تيفلت و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك.
و بتاييده في الباقي مع تحميل المستأنف عليه الصائر بالنسبة.