

La demande d'éviction pour non-paiement des loyers est irrecevable si l'injonction préalable ne mentionne pas un délai pour l'éviction (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68853	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1341
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/996	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Trouble de jouissance par le bailleur, Résiliation du bail, Obligation de jouissance paisible, Non-paiement des loyers, Maintien de l'obligation de payer le loyer, Loi 49-16, Irrecevabilité de la demande d'éviction, Injonction de payer, Délai d'éviction, Bail commercial	
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 régularité de l'avis d'éviction et le bien-fondé de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et à l'éviction.

L'appelant soutenait, d'une part, que l'avis était irrégulier et, d'autre part, qu'il était dispensé de payer le loyer dès lors que le bailleur l'empêchait matériellement de jouir des lieux, fait attesté par une condamnation pénale. La cour retient que l'avis d'éviction est irrégulier au visa de l'article 26 de la loi 49-16, faute de mentionner un délai spécifique pour l'éviction distinct du délai de paiement, ce qui rend la demande d'expulsion irrecevable.

En revanche, elle écarte l'exception d'inexécution, jugeant que le trouble de jouissance matériel causé par le bailleur, bien que pénalement sanctionné, ne dispense pas le preneur de son obligation de paiement tant que le bail n'est pas judiciairement résilié. La cour rappelle que le preneur, conservant la jouissance juridique des lieux, devait agir en justice pour obtenir la cessation du trouble, une réduction du loyer ou la résiliation du contrat.

Par conséquent, la cour d'appel de commerce infirme le jugement sur l'expulsion mais le confirme sur la condamnation au paiement des loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عزيز (ع.) بواسطة دفاعه بتاريخ 25/12/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 02/10/2019 تحت عدد 3337 ملف عدد 2683/8207/2019 و القاضي :

في الشكل: بقبول الدعوى.

و في الموضوع: بأداء المدعى عليه عزيز (ع.) لفائدة المدعية فاطنة (ف.) مبلغ 27900 درهم كواجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2016 الى متم ابريل 2019 مع النفاذ المعجل و اداءه مبلغ 1200 درهم كتعويض عن التماطل و افرأغه هو او من يقوم مقامه من المحل الكائن بحي [العنوان] تمارة مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى في حقه و تحميله الصائر ورفض الباقي.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 12/12/19 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بتاريخ 25/12/19 داخل الأجل القانوني فيكون المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة فاطنة (ف.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها المحل الكائن بحي [العنوان] تمارة وذلك بسومة قدرها 900 درهم و أنه امتنع عن أداء واجب الكراء عن الفترة من شهر أكتوبر 2016 الى متم ابريل من سنة 2019 و يجب فيها 27900 درهم و انها وجهت له إنذارا توصل به بتاريخ 18/06/2019 و لم يبادر الى الأداء رغم مرور الأجل الممنوح له و المحدد في 15 يوما لأجله تلتمس الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 27900 درهم من قبل الشهر المضمنة بالانذار و مبلغ 500 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بفسخ عقد الكراء و بافرأغه هو أو من يقوم مقامه او باذنه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ و الحكم بالنفاذ المعجل تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر و ارفق المقال بمحضر معاينة و استجواب - انذار - و محضر تبليغ انذار .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه أفاد فيها أن جميع ما إثارتها المدعية في مقالها من ادعاءات لا يستند على أساس قانوني ذلك انه فعلا يكتري منها المحل موضوع النزاع المخصص لإصلاح و بيع الثلاثات وكان يؤدي واجبات الكراء بانتظام غير انه و منذ سنة 2013 قامت المدعية بمنعه من فتح و استغلال محله بدون سبب مشروع الشئ الذي دفع به إلى توجيه شكاية ضدها فتح لها الملف عدد 636/2101/2019 و بتاريخ 24/06/2019 صدر حكم يقضي بإدانتها و حكم عليها بشهرين حبسا موقوفا و غرامة قدرها 500 درهم وفي الدعوى المدنية التابعة بأدائها لفائدته مبلغ 5000 درهم كتعويض مدني وان نسخة الحكم لازالت غير جاهزة وانه يدل بمنطوق الحكم لأجله يلتمس رد الدفوعات المثارة و الحكم برفض الطلب و ارفق المذكرة بنسخة من منطوق الحكم مستخرج

من الحاسوب .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه عزيز (ع.) و جاء في أسباب استئنائه إن الإستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محاكم الدرجة الثانية و إن الحكم المستأنف قضى على العارض بالاداء و الافراغ بعلته أن حالة المطل ثابتة في حقه، لتقاعسه عن أداء واجبات الكراء المطلوبة علما أنه سبق له أن أثار ابتدائيا أنه ومنذ سنة 2013 قامت المستأنف عليها بمنعه من فتح واستغلال محله بدون وجه مشروع، و تقدم في مواجهتها بشكاية فتح لها الملف الجنحي عدد 636/8101/2019 والذي صدر فيه حكم بتاريخ 24/06/2019 يقضي بإدانة المستأنف عليها بشهرين حبسا موقوف التنفيذ وغرامة قدرها 500,00 درهما، وفي الدعوى المدنية التابعة بأدائها لفائدة العارض مبلغ 5000,00 درهما كتعويض مدني غير أن نسخة الحكم ليست جاهزة لغاية اليوم، و أدلى فقط بمنطوق الحكم مستخرج من الحاسوب و أن واقعة منع المستأنف عليها للعارض من استغلال محله التجاري ثابتة في حقه ، و ان أداء واجبات الكراء يقابله استغلال العارض للمحل الذي يكتريه و إن الحكم المستأنف لم يلتفت لهذا نهائيا ولم يناقش واقعة المنع، و اكتفى فقط بالاستجابة لمطالب المستأنف عليها مما يجعله عرضة للإلغاء ، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد وفق ما جاء في مقاله الإستئنافي جملة و تفصيلا و جعل الصائر على المستأنف عليها .

و أرفق مقاله بنسخة عادية من الحكم المستأنف و أصل غلاف التبليغ و أصل محضر معاينة مجردة .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 11/3/2020 التي بالملف مذكرة اسناد النظر لنائب المستشار عليها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/3/2020 و التي تقرر تمديدها لجلسة 17/06/2020 .

و بناء على ادلاء نائب المستشار خلال المداولة بنسخة حكم جنحي عدد 1031 بالملف عدد 636/2101/19

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنائه وفق ما سطر اعلاه

حيث جاء في نص المادة 26 من القانون رقم 16/49 " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري انذارا ، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل و يحدد هذا الأجل في :

" - خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء"

وحيث يتبين بالإطلاع على الإنذار موضوع الدعوى أن أجل 15 يوما الممنوح فيه يتعلق بأداء الكراء المطلوب فيه ، وأنه لم يتضمن أجلا للإفراغ وفق ما تقتضيه المادة أعلاه ، كما أنه لم يتم احترام هذا الاجل عند تقديم دعوى المصادقة على الانذار بالاداء و الافراغ لوقوع التبليغ بتاريخ 18/06/2019 و تقديم الدعوى بتاريخ 10/07/2019 ، و ذلك على اعتبار ان الأمر يتعلق بأجل محدد بقوة القانون يكفي احترامه أثناء تقديم دعوى المصادقة على الإنذار في حالة عدم الإشارة إليه بصريح النص و هو الامر الغير ثابت في النازلة مما يجعل الدعوى الرامية الى الافراغ سابقة لاوانها و يتعين بالتالي الحكم بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ من العين المكراة و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك.

و حيث انه من جهة اخرى و فيما يتعلق باداء الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من اكتوبر 2016 الى متم ابريل 2019 فقد دفع بشأنها الطاعن بكونه كان محروما من الانتفاع من المحل بفعل المكريه منذ سنة 2013 مستدلا بمحضر معاينة مؤرخ في 23/10/2018 مفاده ان مأمور الاجراءات رافق الطاعن الى المحل الكائن بـ [العنوان] تمارة و عند محاولة فتح المحل بالمفتاح الذي بحوزته لم يفتح لكون القفل مغلق باخشاب حيث قام صاحب المحل بكسر القفل و عند دخوله للمحل نزلت السيدة فاطنة (ف.) و بدأت بالصراخ و منعه من دخول المحل و قامت بتهديده انها ستحضر له الشرطة. " كما ان الطاعن استدل ايضا بحكم جنحي عدد 1031 صدر عن المحكمة الابتدائية بتمارة بتاريخ 24/6/2019 في الملف الجنحي عدد 636/2101/19 و الذي بالاطلاع عليه تبين انه ادان المستأنف عليها

من اجل جنحة انتزاع الحيازة المادية للمحل و حكم عليها بشهرين حبسا موقوف التنفيذ و غرامة نافذة قدرها 500 درهم و تعويضا مدنيا قدره 5000 درهم مع الصائر و الاكراه البدني في الادنى. و انه بخلاف ما تمسك به الطاعن فان الحيازة القانونية للمحل لازالت قائمة بدليل ان عقد الكراء لازال ساري المفعول و لم يتم فسخه و هو هو بذلك يرتب كافة اثاره القانونية بين طرفيه و منها الالتزام بالضمان الذي يقتضي بالنسبة الى المكري التزامه بالامتناع عن كل ما يؤدي الى تعكير صفو حيازة المكثري او الى حرمانه من المزايا التي كان من حقه ان يعول عليها بحسب ما اعد له الشيء المكثري و الحالة التي كان عليها عند العقد حسب ما نص عليه الفصل 644 من ق ل ع الامر الذي يتيح للطاعن امكانية سلوك كافة المساطر القضائية و الاستعجالية المخولة له قانونا كمكثري للدفاع عن حقه في استغلال العين المكترة و الاذن له باسترداد الحيازة المادية للمحل وهو الامر الغير الثابت في نازلة الحال كما ان التشويش المادي اذا بلغ من الجسامه بحيث يحرم المكثري من الانتفاع من العين المكترة فانه يسوغ له طلب انقاص في الكراء متناسب مع ذلك التشويش حسب مقتضيات الفصل 650 من ق ل ع و له في كافة الاحوال ان يطلب فسخ العقد او انقاص الكراء وفق مقتضيات الفصل 655 من نفس القانون و انه في غياب ما يثبت سلوك الطاعن للمساطر القضائية المنصوص عليها قانونا يبقى التزامه باداء الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة المطالب بها لازال قائما ويكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب لما قضى عليه بالاداء و يتعين تاييده في ذلك .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر أن الحكم المستأنف لم يكن صائبا لما قضى بالإفراغ استنادا للإندثار المذكور رغم مخالفته مقتضيات المادة 26 أعلاه ، مما يتعين معه إلغائه فيما قضى به إفراغ من المحل موضوع الدعوى ، والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.