

La demande en résiliation d'un bail commercial et en expulsion est irrecevable si la mise en demeure adressée au preneur ne vise que le paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60735	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2568
Date de décision 20230412	N° de dossier 2022/8206/5077	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Mise en demeure de payer, Loyers impayés, Irrecevabilité de la demande, Formalisme du congé, Expulsion, Congé, Bail commercial, Annulation partielle du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'une mise en demeure ne visant que le recouvrement des loyers. Le tribunal de commerce avait intégralement fait droit aux demandes du bailleur. Le preneur appelant contestait la validité de la procédure, arguant que la sommation de payer ne mentionnait ni la volonté de résilier le bail ni celle d'obtenir l'expulsion. Après avoir écarté le moyen tiré de l'incompétence d'attribution au motif qu'il n'avait pas été soulevé in limine litis, la cour retient que l'acte introductif d'instance conditionne la saisine du juge. Elle juge, au visa de l'article 26 de la loi 49-16, qu'une mise en demeure visant exclusivement le paiement des arriérés locatifs ne peut valablement fonder une action en résiliation et en expulsion, son effet juridique étant strictement limité à la demande de paiement. Par conséquent, les demandes de résiliation et d'expulsion sont déclarées irrecevables. La cour infirme le jugement sur ces chefs, statue à nouveau en déclarant la demande irrecevable, et le confirme pour le surplus, notamment la condamnation au paiement des loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة نوال (أ.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/09/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7913 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/07/2022 في الملف عدد 3439/8219/2022 و القاضي في الشكل قبول الطلب و في الموضوع الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ قدره 20800 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى غاية متم شهر نونبر 2021، وبشمول الحكم بالإنفاذ المعجل في حدود طلب أداء واجبات الكراء، وبفسخ عقد الكراء، وبإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سطات، وبتحديد الإكراه البدني في الأدنى وتحميل المدعى عليها الصائر، ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث بلغت المستأنفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 16/09/2022 حسب طي التبليغ المرفق وتقدمت بمقالها الإستئنافي بتاريخ 27/9/2022 داخل الأجل القانوني فيكون بذلك الإستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد خديجة (ر.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية تعرض من خلاله أنها تكرى المحل أعلاه للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 800 درهم غير شاملة للضريبة على النظافة، الا انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2019 إلى غاية متم نونبر 2021، مما تخلد معها بذمتها مبلغ 20800 درهم وان العارضة وجهت لها انذارا، توصلت به بتاريخ 17/01/2022 بواسطة مفوض قضائي ومنحتها اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى. لذلك تلتمس الحكم بأداء المدعى عليها مبلغ قدره 20800 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى غاية متم شهر نونبر 2021، وبفسخ عقد الكراء، وبإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سطات تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحميل المدعى عليه الصائر والاكراه البدني في الأقصى وبشمول الحكم بالإنفاذ المعجل، وارقا المقال بنسخة من إنذار ومحضر تبليغه وصورة من عقد الكراء.

وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة نائبها والذي جاء فيه أن المدعية لم تثبت صفتها في الدعوى بالإدلاء بما يفيد تملكها للمحل موضوع الدعوى، وأنها ضمننت بالإنداز فقط أجل الأداء دون الإفراغ ولم تبدي رغبتها في وضع حد للعلاقة الكرائية ولم تعتمد على سبب للإفراغ والتمس رفض الطلب لخرق مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16، والتمس أساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا برفض الطلب.

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 الدعوى العارضة تدفع بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية للبت في الدعوى وإن كانت لم تثره خلال المرحلة الابتدائية فإنه يبقى من النظام العام يمكن إثارته في أية مرحلة من مراحل الدعوى ولول بصفة تلقائية من طرف المحكمة وأنه بالفعل فالمحل موضوع النزاع هو محل مهني تمارس به العارضة مهنة الحلاقة ناهيك عدم توفره على أصل تجاري وبالتالي لا يدخل ضمن عقود الكراء المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون 16-49 و ان الحكم الابتدائي قضى

بقبول الطلب شكلا رغم أن العارضة دفعت بكون المستأنف عليها لم تثبت تملكها للمحل موضوع النزاع وبالفعل فإن المستأنف عليها اكتفت بالإدلاء بعقد الكراء الممتد ما بين 13/09/2018 و 13/09/2019 في حين أن عقد الكراء السابق كان يربط العارضة بالسيد الجيلالي (ر.) وبالتالي يبقى التساؤل المطروح من هو مالك المحل موضوع الكراء وأنه من جهة أخرى فالحكم الابتدائي قضى بالأداء وفسخ عقد الكراء والإفراغ استنادا على الإنذار الموجه للعارضة والذي توصلت به بتاريخ 17/01/2022 وأنه بالرجوع إلى الإنذار المذكور يتبين أنه يقتصر على طلب أداء الكراء دون الإفراغ أو طلب فسخ العقد علما أن الإنذار يبقى هو عماد دعوى الإفراغ وتبقى المحكمة مقيدة بمضمونه وان المادة 26 من قانون 16-49 تنص على وجوب تضمين الإنذار بالإفراغ السبب الذي تعمدته وأن يتم منح أجلا للإفراغ اعتبار من تاريخ التوصل ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم اختصاص المحكمة التجارية للبت في الدعوى لكون الاختصاص يعود للقضاء المدني و احتياطا بعدم قبول الطلب لعدم اثبات المستأنف عليها تملكها للمحل موضوع النزاع و احتياطا جدا الحكم من جديد برفض طلب فسخ العقد و الافراغ لعدم تضمينه بالإنذار و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وأدلت بنسخة من الحكم الابتدائي و صورة عقد الكراء السابق و صورة من طي التبليغ .

و بناء على ادلاء المستأنف عليها بمذكرة جوابية بجلسة 15/02/2023 جاء فيها ان العارضة سبق لها أن تقدمت بنفس الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بسطات في مواجهة المستأنفة من خلال الملف عدد 05/1303/2020 واستصدرت حكما بتاريخ 16/06/2020 تحت عدد 40 قضى بعدم الاختصاص نوعيا للبت في المطالب مع إحالة الملف برمته على المحكمة التجارية بالدار البيضاء خصوصا وان موضوع الطلب ينصب على محل تجاري مشغل لمزاولة الحلاقة، كما يلاحظ ان هناك تناقض المستأنفة في دفعاتها بحيث سبق لها أثناء عرض النزاع أمام المحكمة الابتدائية بسطات وان دفعت بكونه محل تجاري والمحكمة المختصة في فض النزاع هي المحكمة التجارية ، في حين تدفع بمقتضى مقالها الاستئنافية الحالي أن المحكمة التجارية بالبيضاء غير مختصة نوعيا للبت في هذا النزاع وهو ما يعتبر طبقا لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية تقاضيا بسوء نية ودفعها غير مؤسس قانونا وجب رده و ادعت المستأنفة من جهة أخرى أن الإنذار الموجه لها يقتصر على طلب أداء واجبات الكراء دون الإفراغ أو فسخ العقد و يرد على ذلك أن اجتهاد المجلس الأعلى استقر بمقتضى قراره عدد 1030 الصادر بتاريخ 17/4/89 في الملف المدني عدد 2591/86 على أن امتناع المدعى عليها عن أداء واجبات الكراء رغم انذارها و اعطائها المهلة الكافية يعد تماطلا في الأداء يعطي للعارض الحق في المطالبة في إفراغ العين مكررة للتماطل والامتناع عن الأداء " لا ضرورة لتوجيه الإنذار بالإفراغ في إطار الفصل 9 من القانون 679 مع تبوث المطل المبرر لفسخ عقد الكراء الخاضع لأحكام الفصل 692 من ق ل ع " وادعت المستأنفة من جهة أخرى أن المادة 26 من قانون 16.49 تنص على وجوب تضمين الإنذار بالإفراغ السبب الذي تعمدته وان يتم منح أجل الإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل وحيث يرد على ذلك أن المادة 26 من قانون 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لم تتحدث عن أجلين للإفراغ، فالمشرع عنون الفرع الأول من الباب العاشر من القانون المذكور بدعوى المصادقة على الإنذار وليس الإنذارين ، فالمطل يتحقق بمجرد انتهاء أجل 15 يوما تحتسب من تاريخ التوصل بالإنذار ليكون بعد ذلك السبب المعتمد في الإفراغ قد استجمع جميع عناصره فالمشرع لم تكن غايته تصحيح إنذارين معا، فعند تنظيمه لدعوى المصادقة على الإنذار تطلب في الإنذار المبعود لأجل الإفراغ لعدم أداء واجبات الكراء أن يكون الأجل محدد في 15 يوما فقط. كما أن المادة الثامنة من قانون 16.49 لا تشير إلى أجل 15 يوما كسبب للإفراغ ، وإنما يشير الأجل المذكور كشرط إلى جانب توفر 3 أشهر من الكراء لإعفاء المكري من أداء التعويض الكامل ، وهذا ما تضمنته مقتضيات المادتين 26 و 8 من قانون 16.49 وما تم اعتماده من خلال القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية عدد 6045 بتاريخ 09/12/2021 في الملف عدد 5035/8206/21 وهذا ما ذهب إليه المحاكم التجارية من بينها كذلك المحكمة التجارية بأكادير في حكمها الصادر بتاريخ 13/09/2018 في الملف عدد 3542/8206/2018 التي اعتبرت التوصل بالإنذار بالأداء وعدم المبادرة إلى الأداء داخل اجل 15 يوما يجعل المكثري متماطلا في الوفاء بالتزاماته بوجوب فسخ العقد والتصديق على الإنذار بالافراغ والحكم بإفراغ المكثري هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب.

وأدلت بصورة من الحكم عدد 40 و صورة لاجتهاد قضائي .

و بناء على ادلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بجلسة 29/03/2023 جاء فيها أن المستأنف عليها اعتبرت أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي غير جدي، و الحال أنه يعتبر النظام العام، يمكن للمحكمة إثارتة و لو تلقائيا في أي مرحلة من مراحل الدعوى. علما أنه إذا كان هناك تنازع في الاختصاص يتم اللجوء إلى المحكمة أعلى درجة مشتركة طبقا لمقتضيات الفصول 388 و ما بعده من ق.م.م وأنه بخصوص الإفراغ فإن محكمة الدرجة الأولى خرقت مقتضيات المادة 26 من قانون 49-16 حين قضت بإفراغ العارضة من المحل موضوع النزاع بعلة قيام حالة التماطل و الحال أن المستأنف عليها لم تضمن إنذارها بأداء ، إنذارها بأداء الكراء طلب الإفراغ عن التماطل وأنه في جميع الحالات فإن التماطل غير ثابت ما دام أن توقف العارضة عن أداء واجبات الكراء كان مبررا لكون المستأنف عليها مالكة المحل ما فتى تشوش على العارضة في استغلاله عن طريق قطع الكهرباء و اختلاق نزاعات و مناوشات مما حال دون استغلال محل وفق ما أعد له وان العارضة اضطرت مرارا للجوء الى القضاء كان آخرها استصدار حكم استعجالي بتاريخ 03/03/2022 قضى بارجاع التيار الكهربائي و أنه غني عن البيان أن المكري ملزم بضمان انتفاع المكترى بالعين المكراة وفق ما اعدت له طبقا لمقتضيات الفصل 644 من ق.ل.ع ، ملتزمة رد دفع المستأنف عليها و الحكم وفق المقال الاستئنافي .

وأدلت بصورة حكم .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 29/03/2023 الفى بالملف مذكرة تعقيب للاستاذة رجاء (ا.) فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه.

حيث اثار الطاعنة الدفع بعدم الإختصاص النوعي على اعتبار ان المحل موضوع النزاع هو محل مهني تمارس فيه مهنة الحلاقة ولا يدخل ضمن عقود الكراء المنضوية تحت لواء قانون 16-49 الا ان الأمر خلاف ذلك اذ ان البين بالإطلاع على اوراق الملف ان المستأنفة سبق ان ابدت اوجه دفاعها خلال المرحلة الإبتدائية من خلال مذكرتها الجوابية المدلى بها بجلسة 30/06/2022 ولم تثر فيها الدفع بعدم الإختصاص النوعي قبل كل دفع او دفاع مما يجعل اثارها له خلال هذه المرحلة معيب ويتعين رده.

وحيث تبين من جهة أخرى صحة ما عابته الطاعنة على الحكم المستأنف الذي قضى في مواجهتها بفسخ عقد الكراء والإفراغ استنادا للإندار الذي توصلت به بتاريخ 17/01/2022 والحال ان هذا الإندار تبين بالإطلاع عليه انه انذار بالأداء فقط ولم يتضمن التعبير الصريح عن الرغبة في الإفراغ مما يجعل مفعوله قاصرا على الشق المتعلق بالأداء فقط دون الإفراغ والفسخ عملا بمقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 مما يبقى معه الشق من الطلب المتعلق بالفسخ والإفراغ معيب شكلا ويتعين التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الكراء والإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المقدم بشانه وتأييده في الباقي.

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الكراء و الافراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشانه و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة