

**La mention dans une sommation
de payer du recours à la
procédure de validation suffit à
manifeste l'intention du bailleur
de résilier le bail commercial
(CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71438	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 10
Date de décision 20190102	N° de dossier 2018/8206/6047	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validation de la sommation, Sommation de payer, Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Intention de résilier, Formalisme de la sommation, Expulsion du preneur, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 8 - 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 prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la validité formelle de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en dépit des exceptions soulevées par le preneur. L'appelant contestait la validité de la mise en demeure au motif principal qu'elle ne mentionnait pas expressément la sanction de l'expulsion ni n'accordait le délai spécifique prévu à cet effet par l'article 26 de la loi n° 49-16. La cour écarte d'abord les moyens tirés d'erreurs matérielles non préjudiciables dans l'acte. Elle retient ensuite que la mention selon laquelle le bailleur se réserve le droit de solliciter la validation judiciaire de la mise en demeure constitue une expression claire et suffisante de son intention de demander l'expulsion en cas de non-paiement. La cour considère que le délai de quinze jours pour le paiement, stipulé dans l'acte, est conforme aux exigences légales et que le manquement du preneur constitue un motif grave justifiant la mesure. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد الكبير (أ.) بواسطة دفاعه بتاريخ 05/12/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2018 تحت عدد 9990 ملف عدد 7375/8206/2018 والقاضي بأدائه للمدعية مبلغ 15.500,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2018 الى متم اكتوبر 2018 مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وبإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه وتحمله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

حيث إن الثابت من المقال الاستثنائي ان الطالب وقع تبليغه بالحكم المستأنف بتاريخ 27/11/2018 وبادر الى استئنافه بتاريخ 05/02/2018 أي داخل الأجل القانوني .

حيث قدم المقال الاستثنائي وفق الشروط القانونية صفة و أداء وأجلا فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء أفادت فيه ان العارضة تملك العقار الكائن بالعنوان أعلاه ,وان المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن به, وانه لم يؤد واجبات الكراء عن المدة من 1/1/2018 الى متم ماي 2018 بحسب سومة شهرية قدرها 2075,00 درهم مجموعها 10.285,00 درهم, وان التماطل ثابت من خلال الإنذار المتوصل به بتاريخ 23/5/2018 ومحضر التوصل ملتصقا بالحكم بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 10.285,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 1/1/2018 الى متم ماي 2018 بسومة شهرية قدرها 2057,00 درهم, والقول والحكم بإفراغه من المحل لاتجاري بتجزئة [العنوان] الدارالبيضاء, هو من يقوم مقامه او يحل محله وكل ما يتعلق به فيه, وشمول الحكم بالنفاذ المعجل, وتحمله الصائر, وتحديد الإكراه في الأقصى.

وأرفق المقال بشهادة ملكية, عقد كراء, الإنذار, محضر التوصل.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 16/10/2018 والذي جاء فيه انه يرجوع الى الإنذار انه وجه لشخص (أ. د.) بدل (أ.) مما يناسب معه القول بعدم قبول الدعوى, وان الانذار موجه بعنوانين الاول الكائن بالزقة [العنوان] والثاني بالزقة [العنوان] وهو ما لا يتطابق مع مضمون عقدرالكراء, وان الإنذار لا يتعدى الاداء لا غير دون الافراغ, كما ان الوجيبة الكرائية لا تتجاوز 1870 درهم لا غير, ملتصقا بالحكم برفض الطلب.

وبناء على تعقيب نائب المدعية بجلسة 23/10/2018 مع مقال ضافي , والرامي الى اعتبار الدعوى موجهة ضد عبد الكبير (أ.) , فضلا على اداء المدعى عليه واجبات الكراء عن المدة اللاحقة للإنذار من 1/6/2018 الى غاية متم اكتوبر 2018, في حدود مبلغ 3000 درهم, مشمولاً بالنفاذ المعجل مع الصائر والإجبار في الأدنى.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد عبد الكبير (أ.) و جاء في أسباب استئنافه انه من حيث الاخلالات الشكلية في الانذار : بالرجوع للانذار ستلاحظ المحكمة أنه موجه ضد السيد عبد الكبير (أ. د.) وان اسمه ليس كما

ورد بالانذار وانما هو (ا). و أن السومة الحقيقية هي 1550 درهم وليس كما تطالب بها المستأنف عليها مما يكون معه الانذار يتضمن زيادة. وان عنوان المحل المكترى الحقيقي لا يتضمن زنقة [العنوان] مطلقا مما يكون معه الانذار موجه في غير المحل الذي يشغله. وان المستأنف عليها لم تضمن الانذار لأي اجل للافراغ ولم تتجه ارادتها لذلك عند تبليغ الانذار للمستأنف. و أن الانذار تعبير عن ارادة وتصرف قانوني وانه لم يكن قد قرأ الانذار الا في حدود ما ضمن فيه وبالتالي فان الدعوى لا يمكن أن تبنى الا على اساس الانذار وان اصلاح مقال الدعوى لا يصلح الانذار لكون هذا الأخير تعبير عن ارادة مستقل عن مقال الدعوى وهو من مرفقات المقال ويتعين أن يكون دوما ما هو مضمن بمقال الدعوى متطابق مع ما هو مضمن بالانذار تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

وبالنسبة للمقال الإصلاحي فالانذار الصادر عن المستأنف عليها يعتبر وثيقة مستقلة عن مقال الدعوى ولها تاريخ ثابت ومحدود ومضمونه يختص به وحده وما مقال الدعوى الا اجراء يعني المحكمة واصلاح هذا الأخير لا يصلح الانذار وهو لا يمكن اصلاحه الا بانذار جديد مستجمع لشكلياته المتطلبه قانونا. وبذلك فان قول المحكمة بان المقال الاصلاحي للمستأنف عليها يصلح الإنذار المستقل عن الاجراءات القضائية المتخذة بين يديها تعليل فاسد ولم يأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للانذار من حيث كونه تعبيراً عن الارادة في زمن محدد تترتب عنه جزاءات في حدود مضمونه. و أن التعبير عن ارادة المستأنف عليها المضمنة في الانذار في وقت الانذار تتمثل في أداء واجبات كرائية بحسب سومة غير مستحقة للزيادة فيها دون سلوك المسطرة القانونية وامام المحكمة المختصة فضلا عن كون ما اعتبرته صاحبة الإنذار مصادقة عن الانذار لا يعني بالضرورة الافراغ وانما يجب ان يحمل على معناه حسب ما يمكن أن يفهمه منه الرجل العادي. و بذلك تجاوزت المحكمة الابتدائية سلطاتها بالتدخل في تفسير الارادات واعطائها المعنى أي تراه بدون حق او موجب مما يعرض حكمها للالغاء لفساد التعليل. و أن اكتفاء المحكمة بقولها بان سبب الانذار صحيح تعليل لا يجب عن دفعات المستأنف عليها ذلك أن صحة سبب الانذار غير كاف للاستجابة لطلب الافراغ نظرا لاسباب قانونية.

وفي خرق القانون : ينص الفصل 26 صراحة إلى ضرورة منح اجل للافراغ في صلب الإنذار الموجه للمكترى في جميع الحالات وهو محدد في 15 يوما في حالة رغبة المكري انهاء العلاقة الكرائية لعدم اداء الواجبات الكرائية . و بالرجوع لانذار المستأنف عليها يتبين أنه خال تماما من أي اجل متعلق بالافراغ وان كل ما يحتويه بهذا الخصوص هو اجل للاداء لا غير بل ان الانذار لم ترد فيه ولو كلمة افراغ واحدة. وأن المحكمة باكتفائها بالقول بان صحة السبب المعتمد في مقال الدعوى تكون قد خرقت نص الفصل 26 من القانون 16-49. و سبق له أن دفع بذلك في المرحلة الابتدائية والمحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تجب عن الدفع. وأن المشرع صريح في ضرورة تضمين الانذار اجلا للافراغ وهو الأمر الذي يستند على حقيقة عقلية وهي الزامية أن يعبر المكري عن نواياه و ارادته في الافراغ في حالة عدم الاداء بخصوص المحلات التجارية المتعلقة بالجانب الاقتصادي في المجتمع وهو الأمر الذي يشكل تشددا من المشرع بالمقارنة مع افراغ المحلات السكنية الذي لم يشترط له المشرع أن يكون الانذار يتضمن اجلا للافراغ. ولا يمكن عقلا ألا يكون الاشتراط المشرع ذكر اجل للافراغ أي جزاء في صحة دعوى الافراغ من عدمه بالنص صراحة على أن يكون ذلك في صلب الانذار لا مقال الدعوى. و أن ختم المستأنف عليها انذارها بالقول بانها تحتفظ بحقها في اللجوء لمسطرة المصادقة على الانذار لا يكفي للاستجابة لمتطلب النص القانوني الصريح عن ضرورة تضمين الانذار اجلا للافراغ في صلب الإنذار الموجه للمكتري وذلك لعدة اسباب : ان الموجه اليه الانذار رجل عادي والمصادقة بالنسبة اليه لا يفيد الافراغ. وان المصادقة لا تعني سوى تثبيت مضمون الانذار عن طريق القضاء وفي حدود ما ورد في نص الانذار لا غير، علما أن الافراغ لم يكن محل ذكر او اشارة بالانذار مما لا يصح معه تثبيت الانذار الا في حدود ما ضمن فيه. و أن المصادقة على الانذار دعوى التي يتعين أن يسبقها التعريف بنوايا المكري عند عدم الاداء ويجب النص عليها صراحة حسب الشكليات المتطلبه في المادة 26 من القانون اعلاه. وان قول المكترية بحفظ حقها بالمصادقة لا يختص بها القانون 46-49 بل ان المصادقة على الانذار وارد ايضا في القانون 99-64 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية في المادة 3 الفقرة 7 التي تقول صراحة وبالحرط " تضمين الانذار حق المكري في اللجوء الى مسطرة المصادقة على الانذار في حالة عدم الاداء داخل الأجل المحدد". و أن حق المكري في المصادقة على الانذار بدون اعطاء اجل للافراغ بطلب الانذار يوحي للرجل العادي بكون ارادة المكري تستند على قانون 64. 99 اكثر منه على القانون 49. 46. و بذلك فان دعوى المستأنف عليها بخصوص الافراغ غير مقبولة شكلا ولا يصحها مقال الدعوى لورود الخلل في الإنذار المستقل عن المقال والذي يتطلب له القانون شكلا معينا لا مناص منه.و أن الحكم المستأنف بجانب للصواب لذلك يلتمس الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغه من المحل والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر والتأييد في

الباقي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 26/12/2018 جاء فيها أن الاستئناف لا يستند على اي اساس من الواقع أو القانون. ونظرا لكون الاستئناف لم يأت باي جديد ونظرا لكون المستأنف عليها اجابت على جميع دفعوات المستأنف ابتدائيا. ولكون تعليل المحكمة مؤسس من الناحية القانونية. ولكون المستأنف لم يؤد الواجبات الكرائية لغاية اليوم حسب الثابت من محضر الامتناع المدلى به. لذلك تلتزم تأييد الحكم المستأنف

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/12/2018 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة . 02/01/2019

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه المسطرة أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مصادقته على الإنذار محل النزاع رغم العيوب الشكلية المضمنة به.

حيث إن الفقه و القضاء مجمع على أن الاخلالات الشكلية التي لم يتضرر منها الأطراف تبقى غير ذي أساس و الخطأ الوارد في الاسم العائلي للمستأنف تم استدراكه في المقال الإصلاحي و كان مجرد خطأ مطبعي لذلك يبقى هذا الدفع غير صحيح .

حيث إن المشرع نص صراحة على المصادقة على الإنذار في الفصل 26 من قانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الجديد وبذلك يبقى ما ضمنته المستأنف عليها في الإنذار بأداء واجبات الكراء تحت طائلة تحويلها للمصادقة على الإنذار هو تعبير صريح بأنه في حالة عدم الأداء ستلجأ إلى القضاء لأجل طلب الإفراغ و بالتالي يبقى ما نعهه المستأنف على خرق شكليات الإنذار لا تأثير له، فضلا على أن الإنذار تضمن أجل خمسة عشر يوما كأجل للأداء وبذلك يكون مطابقا لمقتضيات المادتين 8 و 26 من قانون 49.16 ويكون كل ما تشبث به الطاعن من أجل أخرى لا تسري على المنازعة الحالية باعتبار أنها أجل أخرى يجري تطبيقها على وقائع وحالات مخالفة لواقعة التماطل عن أداء واجبات الكراء وباعتبار هذا السبب خطير ويبرر الحكم بالإفراغ بعلته حبس الوجيبة الكرائية دون سبب مشروع كما هو الأمر فإن نازلة الحال يبقى حكم البداية مصادفا للصواب و معللا تعليلا سليما مما يستوجب تأييده .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا .

في الشكل: قبول الاستئناف

في الجوهر: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.