

La résiliation du bail commercial pour défaut de paiement est fondée dès lors que la mise en demeure est conforme aux exigences de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64531	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4685
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/4324	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Procédure d'éviction, Principe du contradictoire, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Force majeure, Défaut de notification, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et ordonnant l'expulsion du preneur, ce dernier soulevait principalement la violation du principe du contradictoire ainsi que la nullité de la sommation de payer. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré du défaut de convocation en relevant, au vu des pièces de la procédure, que le conseil de l'appelant avait bien comparu à une audience postérieure à la décision statuant sur la compétence, rendant ainsi le grief inopérant. Elle juge ensuite que la sommation de payer, en mentionnant la période des impayés, en accordant un délai de quinze jours pour régulariser et en avertissant de l'engagement d'une procédure d'expulsion, respectait l'ensemble des exigences formelles et substantielles des articles 8 et 26 de la loi n° 49-16. La cour rejette également les arguments relatifs à l'existence d'une clause compromissoire, non stipulée au contrat, et à l'impact de la crise sanitaire, la dette locative étant à la fois antérieure et postérieure à cette période. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (ل. إ.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 1/7/2022 والذي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1503 المؤرخ 26/4/2022 ملف عدد 1489/8207/2021 والذي قضى بأداء المستأنفة للمستأنفة عليها مبلغ 238000 درهم واجب كراء المدة من يونيو 2018 إلى مارس 2021 مع النفاذ المعجل ومبلغ 4000 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار المبلغ إليها بتاريخ 31/3/2021 وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغها من المحل الكائن بزقة [العنوان] الرباط هي أو من يقوم مقامها وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي تعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منها المحل الكائن بزقة [العنوان] الرباط بسومة شهرية قدرها 7000,00 درهم، وأنها توقفت عن أدائها منذ يونيو 2018 إلى متم مارس 2021 وجب عنها مبلغ 238000,00 درهم، وان المحاولات الحبيبة للأداء باءت بالفشل آخرها الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 31/03/2021، لأجله تلتمس الحكم بأدائها لفائدتها المبلغ المذكور عن المدة المسطرة مع تعويض عن التماطل قدره 5.000,00 درهم، وفسخ العلاقة الكرائية وإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر. مرفقة مقالها بأصل عقد كراء ونسخة محضر تبليغ إنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها لجلسة 22/06/2021 والتي أكدت من خلالها أساسا حول عدم الاختصاص النوعي أن المحل موضوع النزاع له طابع مدني إذ أنه ليس المقر الاجتماعي للشركة ولكن محل للسكن حسب نسخة عقد الكراء المدلى بها من طرف المدعية، مما يخضعه لقانون الكراء المدني وليس لقانون الكراء التجاري رقم 49.16 مما يرجع الاختصاص فيه إلى أنظار المحكمة الابتدائية، مضيعة أن المدعية سبق لها أن تقدمت بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالرباط في الملف رقم 312/1303/2020 صدر فيه حكم بتاريخ 18/03/2021 قضى بعدم القبول لعدم الإثبات، ملتزمة أساسا الحكم بعدم اختصاص هذه المحكمة للبت في الطلب لفائدة المحكمة الابتدائية بالرباط، وعدم قبول الدعوى شكلا مع حفظ حقا في مناقشتها موضوعا وتحميل الجهة المدعية الصائر. مرفقة مذكرتها بنسخة عادية لحكم.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية لجلسة 29/06/2021 والتي عقببت من خلالها بكون العين المكراة عبارة عن شركة يستغلها ممثلها القانوني في تعليم الموسيقى والانتاج الموسيقي حسب عقد الكراء واسم الشركة الموجود على باب المحل، وحيث ان الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية يستفاد منه له ان الطرف المكثري في العقد عبارة عن شركة كما انها تتوفر على سجل تجاري وبالتالي فان الاختصاص ينعقد لهذه المحكمة.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية المؤرخة في 29/06/2021 والرامية إلى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على الحكم رقم 677 الصادر بتاريخ 13/07/2021 والقاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى مع حفظ البت في المصاريف.

وبناء على القرار الاستئنافي رقم 5894 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء بتاريخ 06/12/2021 في الملف رقم 5634/8227/2021 والقاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف الى المحكمة التجارية الرباط للاختصاص بدون صائر.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كما يلي :

خرق قواعد التبليغ وقاعدة التواجية، ان المحكمة ستقف على أن الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط موضوع الطعن بالاستئناف والمشار إلى مراجعه أعلاه قد أدخل بالتوازن المتطلب بين المراكز القانونية لأطراف الدعوى وخرق قواعد التبليغ المشروطة بمقتضى قانون المسطرة المدنية مما نتج عنه خرق قاعدة التواجية وتم البت في المنازعة بناء على وجهة نظر طرف واحد هو الطرف المدعي وأن ملف النازلة لا يتضمن أية وثيقة تفيد تبليغ العارضة أو دفاعها بانعقاد الجلسات بعد رجوع الملف من محكمة الاستئناف التجارية بالرباط وإعادة إدراجه في جدول الجلسات أمام محكمة الدرجة الأولى إذ ورد في الصفحة الثانية من الحكم موضوع الطعن بالاستئناف " وبناء على إدراج الملف بجلسة 12/04/2022 حضر نائب المدعية وأكد ما سبق وتخلف نائب المدعى عليها رغم الإهمال فتقرر اعتبار القضية جاهزة " وإن هذا البيان يؤكد على انه لم يسبق أن تم إخبار العارضة او دفاعها وفق الطرق المقررة القانونية والمنتجة لآثارها القانونية والمحددة بمقتضى قانون المسطرة المدنية مما يشكل خرقا قانونيا واضحا وصريحا نتج عنه مس بحقوق ومصالح العارضة وإخلال بالتوازن والحقوق التي يتمتع بها كلا طرفي الدعوى وفق مراكزهما القانونية. وأن هذا الخرق القانوني الواضح والصريح والذي يؤكد على اعتبار محكمة الدرجة الأولى الحق في التبليغ والإدلاء بأوجه الدفاع والعدم سواء وهو ما نتج عنه خرق قاعدة التواجية وإهدار الحق في الدفاع عن المركز القانوني للعارضة عبر الإدلاء بكل الوثائق والدفع القانونية والموضوعية من الدفع ببطلان الإنذار إلى المنازعة في المدة المطالب بها والمصرح بأنها غير مؤداة فضلا عن إهمال الشرط التحكيمي الوارد في العقد المبرم بين المدعية والعارضة دون إغفال أن فترة عدم الأداء الأساسية تصادفت مع أزمة الوفاء الذي ضرب الكون بأسره وشل الحركة الاقتصادية بشكل نهائي. وان هذه المعطيات ذات الطبيعة القانونية الموضوعية في نفس الآن تؤكد على حجم الإخلال القانوني الكبير والآثار التي خلفتها مسألة تجاهل محكمة الدرجة الأولى لقواعد قانون المسطرة المدنية واحترام شروط المحاكمة العادلة عبر تمتيع جميع الأطراف بنفس الحقوق والامتيازات المقررة قانونا فضلا عن الإخلال والخرق الذي عرفته قاعدة التواجية وحرمان العارضة من بسط أوجه دفوعاتها.

السبب الثاني، اعتماد إنذار باطل قانونا، إن الإنذار المباشر الذي وجه للعارض بتاريخ 24/03/2021 والذي أشير فيه إلى توصل العارض به بتاريخ 31/03/2021 جاء ناقصا ومخالفا لمقتضيات القانون 16/49 خاصة مقتضيات المادة الثامنة و26 فضلا عن باقي الاختلالات القانونية الأخرى التي التصقت بالإنذار وجعلت منه إنذارا باطلا وغير منتج لأية آثار قانونية. وأن محكمة الدرجة الأولى حينما قضت بالمصادقة على الإنذار دون ان تلتفت الى الاخلالات القانونية التي اشتمل عليها وتضمنها الإنذار رغم ان النصوص القانونية المنظمة للإنذار وفق القانون 16/49 هي قواعد أمرة ومن النظام العام وتجب إثارتها تلقائيا. لذلك فان المحكمة ستقف على هذه الخروقات القانونية وترتب الآثار القانونية الواجبة والتصريح ببطلان الإنذار الموجه للعارض بتاريخ 31/03/2021 مع ما يترتب عن ذلك قانونا. والتمست التصريح بإلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 1503 بتاريخ 26/04/2022 في الملف عدد 1489/8207/2021 فيما قضى لمجانته للصواب فيما قضى به وخرقه للقانون وبعد التصدي التصريح برفض الطلب مع ما يترتب عن ذلك قانونا. وأرفق المقال بنسخة الحكم تحت عدد 1503 وطى التبليغ عدد 1066/8401/2022.

وبناء على مذكرة إسناد النظر المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة بجلسة 5/10/2022 ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 5/10/2022 ألقى بالملف المذكرة المشار إليها أعلاه تخلف نائب المستأنفة رغم التوصل وتقرر حجز

القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستثنائي بجلسة 26/10/2022.

المحكمة

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث تبين من خلال الاطلاع على محضر جلسة 22/3/2022 ابتدائيا أنه قد حضرت الأستاذة خديجة (د.) عن الأستاذ (ب.) وأمهل للتعقيب بعد الاختصاص وبالتالي يصبح ما تمسكت به الطاعنة من خرق قواعد التبليغ وقاعدة التواجية بعدم تبليغها بعد صدور القرار الاستثنائي القاضي بالاختصاص مردودا.

حيث إنه إذا كانت المدة المطلوبة بالإندار تنحصر من يونيو 2018 إلى متم مارس 2021 فهي مدة تتضمن مدة سابقة لفترة الحجر الصحي كما تتضمن مدة لاحقة له من جهة ومن جهة ثانية فقد تم تبليغها بتاريخ 31/3/2021 فلا مبرر لتمسك الطاعنة بأزمة الوفاء وشل الحركة الاقتصادية بشكل نهائي.

حيث إنه بالاطلاع على العقد الرابط بين الطرفين فإنه لا يتضمن أي بند من بنوده ما يشير إلى سلوك مسطرة التحكيم فيصبح تبعا لذلك ما أثارته الطاعنة لا تنبني على أي أساس قانوني واقعي سليم.

حيث خلافا لما تمسكت به الطاعنة من مخالفة الإندار موضوع المصادقة لمقتضيات القانون 16/49 فقد جاء الإندار مستوفيا لكافة الشروط الشكلية والموضوعية وذلك بتضمين المدة الواجب عنها الأداء مانحا إياها أجل 15 يوما للأداء مع إشعارها في حالة عدم الأداء داخل الأجل المذكور يتم رفع دعوى الإفراغ وهي إجراءات مسطرية تمت وفق ما تنص عليه المادة 26 و8 من قانون 16/49 يترتب عنها رد الدفوع المثارة بهذا الشأن.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة.