

L'action du bailleur en validation de l'injonction de payer est irrecevable pour forclusion si elle est exercée plus de six mois après l'expiration du délai accordé au preneur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64309	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4319
Date de décision 20221005	N° de dossier 2022/8206/1850	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Validation de l'injonction, Réforme du jugement, Paiement des loyers, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de l'action, Injonction de payer, Forclusion, Délai de six mois, Déchéance du droit du bailleur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour défaut de paiement et ordonné l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la forclusion de l'action du bailleur. L'appelant soutenait que l'action en validation avait été introduite après l'expiration du délai de six mois prévu par la loi sur les baux commerciaux. La cour retient, au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16, que le droit du bailleur de demander la validation du congé s'éteint par forclusion si l'action n'est pas intentée dans les six mois suivant l'expiration du délai accordé au preneur dans le congé. Constatant que l'instance avait été introduite après l'expiration de ce délai impératif, la cour juge la demande du bailleur irrecevable. Elle précise que cette fin de non-recevoir d'ordre public rend inutile l'examen des autres moyens de fond, notamment ceux relatifs à l'offre et au dépôt des loyers. La cour rejette également la demande additionnelle en paiement de loyers, le preneur justifiant s'être acquitté de sa dette par la production de récépissés de consignation. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a validé le congé et prononcé l'expulsion, la cour statuant à nouveau pour déclarer la demande initiale irrecevable.

Texte intégral

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

حيث إن الطلب الإضافي مترتب عن الطلب الأصلي قدم وفق الشكل القانوني فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه إذا كانت الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 26 من قانون 16/49 نصت على أنه يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار وإذا كان الطاعن قد بلغ بالإنذار من أجل الأداء بتاريخ 09/10/2020 وهو الإنذار الذي ثبت معه التماطل المبرر للإفراغ وليس الإنذار بالإفراغ فإن رفع المستأنف عليهم لدعوى المصادقة كان بتاريخ 16/11/2021 وبذلك فإنه قد تم استيفاء أجل ستة أشهر وبالتالي قد سقط حقهم في المصادقة على الإنذار وهو ما يترتب عنه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار وإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتبقى مناقشة باقي الدفوع للقول بعدم قبول طلب الإفراغ من عرض وإيداع أصبحت متجاوزة اعتبارا للخلل الشكلي للإنذار موضوع المصادقة.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار وإفراغ من المحل موضوع الدعوى والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

بالنسبة للطلب الإضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم له بالواجبات الكرائية عن المدة من 01/01/2021 إلى 31/05/2022 إلا أن الثابت من خلال الاطلاع على وصولات الإيداع ثبت أن الطاعن قام بإيداع الواجبات الكرائية بحساب الودائع عن المدة 01/07/2020 إلى متم دجنبر 2021 كما أودع حسب الوصل المؤرخ في 20/04/2022 واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2022 إلى متم يونيو 2022 وبالتالي فإنه يتعين التصريح برفض الطلب الإضافي لوقوع الأداء.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي ثبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل :

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 08/10/2021 وإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك و تأييده في الباقي.

وفي الطلب الإضافي: برفضه و تحميل المستأنف عليهم الصائر .