

**L'action en résiliation d'un bail commercial pour non-paiement des loyers est irrecevable si elle est intentée avant l'expiration du délai de 15 jours accordé au preneur pour évacuer les lieux (CA. com. Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68685	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1154
<b>Date de décision</b> 20200311	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/683	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Substitution de motifs, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Irrecevabilité, Délai d'éviction, Bail commercial, Action prématurée	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce examine la recevabilité d'une action en résiliation et expulsion pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable au motif d'une irrégularité affectant l'adresse mentionnée dans l'acte de notification du commandement de payer.

L'appelant contestait cette analyse, soutenant la validité de l'adresse et l'impossibilité pour le premier juge de soulever d'office un moyen qui n'est pas d'ordre public. La cour, substituant ses propres motifs à ceux du premier juge, relève d'office une autre cause d'irrecevabilité.

Elle retient que l'action en validation du congé est prématurée dès lors qu'elle a été introduite avant l'expiration du délai de quinze jours pour l'évacuation des lieux, lequel doit être respecté après le délai de paiement. La cour rappelle que le respect de ce délai, imposé par l'article 26 de la loi 49-16, constitue une condition de recevabilité de l'action.

Le jugement d'irrecevabilité est par conséquent confirmé, mais pour une cause de droit différente.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدموا به السادة ورثة عنتر (ح.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 08/01/2020 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/11/2018 تحت عدد 10423 ملف عدد 2773/8206/2018 و القاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعيه الصائر.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف 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 السادة ورثة عنتر (ح.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه ان المدعى عليهم يشغلون من العارضين المحل التجاري ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء على سبيل الكراء والمخصص لبيع الملابس الجاهزة والذي انجر اليهم عن طريق مورثهم المسمى قيد حياته مصطفى (م.) الذي كان قد اكتراه من مورثي العارضين بسومة شهرية 1500.00 درهم غير شاملة لضريبة النظافة وتم تجديده معه بواسطة السيدة زينة (ج.) بموافقة العارضين وان المدعى عليهم امسكوا عن اداء واجبات الكراء المتخلذة بذمتهم منذ 01/10/2004 الى غاية متم فبراير 2018 بما مجموعه 241.500,00 درهم واجبات الكراء ومبلغ 24.500,00 درهم واجب النظافة عن نفس المدة أي 265.650,00 درهم ، وان العارضين وجهوا للمدعى عليهم انذارا بالاداء والافراغ رفضوا التوصل به في 07/02/2018 بواسطة المسمى منير (م.) احد الورثة.

ملتمسين الحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين موضوع المحل التجاري زنقة [العنوان] الدار البيضاء والحكم بافراغهم من المحل المذكور في شخصهم وامتعتهم هم وكل من يقوم مقامهم او بإذنتهم تحت طائلة غرامة تهديدية 5.000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر والاكراه في الاقصى. وارفقوا مقالهم بصورة شهادة ملكية وصورة طبق الاصل من عقد كراء ونسخة من انذار مع محضر تبليغ .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ورثة عنتر (ح.) و ورثة محمدمو (ر.) وجاء في أسباب استئنافهم إن تعليل الحكم المستأنف فاسد ولا يستقيم على أي أساس واقعي أو قانوني سليم ، ذلك أن العنوان الوارد بالمقال الافتتاحي للدعوى وكذا بمحضر تبليغ الإنذار المؤرخ في 07/02/2018 هو عنوان حقيقي وصحيح بدليل أن المفوض القضائي المكلف بتبليغ الإنذار قد وجد به المسمى منير (م.) بصفته أحد الورثة ورفض التوصل، أما القرار الصادر عن محكمة النقض والذي عللت به المحكمة التجارية حكمها المستأنف فهو لا ينطبق على نازلة الحال لأنه يتكلم عن العنوان غير الحقيقي أي العنوان الوهمي الذي لا وجود له في الواقع وهو خلاف ما عليه الأمر في نازلة الحال ، وكيفما كان الحال فإنه لا بطلان بدون ضرر، وأن المستأنف عليهم لم يحضروا ولم يجيبوا عن المقال الافتتاحي للدعوى وهو ما يعتبر إقرارا منهم بما جاء في صحيفة الإداء، وأن المحكمة التجارية بالدار البيضاء حينما تطرقت من عنديتها لمسألة لم يتمسك بها الطرف المدعى عليه والتي ليست من النظام العام ولا يمكن للمحكمة الموقرة أن تثيرها بشكل تلقائي تكون قد خرقت قواعد الحياد وعللت حكمها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه وهو ما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول دعوى العارضين شكلا وبعد التصدي القول من جديد بقبولها شكلا والحكم لهم وفق ما جاء بمقالهم الافتتاحي للدعوى مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية ، و تحميل المستأنف عليه الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى .

وأرفقوا مقالهم بنسخة الحكم المستأنف .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 4/3/2020 تخلف المستأنف عليه رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/3/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون اسباب استئنافهم على النحو المبسوط اعلاه .

و حيث دفع الطاعنون بكون العنوان الوارد بمحضر تبليغ الانذار هو عنوان حقيقي و صحيح بدليل ان المفوض القضائي وجد احد الورثة الذي رفض التوصل و انه لا بطلان بدون ضرر

و حيث ان البين باطلاع المحكمة على وثائق الملف و خاصة المحضر الاخباري المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرحمان (ه). انه يفيد ان كاتبه المحلف عبد الرحيم (ن). انتقل يومه 7/2/2018 الى العنوان الكائن ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء حيث وجد السيد منير (م). بصفته ابن الهالك حسب ذكره و الذي رفض التوصل بالانذار بعدما اطلع على فحواه واصفا اياه انه متوسط القامة و البنية يضع حلقات باذنيه . و انه فضلا على كون الانذار لم يتضمن اجلا للافراغ فانه لم يتم احترام هذا الاجل عند تقديم دعوى المصادقة عليه بتاريخ 14/03/2018 اذ انه باحتساب اجل رفض التوصل المحدد قانونا في عشرة ايام يكون تاريخ التوصل القانوني بالانذار هو 17/02/2018 و انه بالنظر لتاريخ تقديم مقال المصادقة عليه الموما اليه اعلاه فان الدعوى المقامة تكون سابقة لاوانها لعدم استيفاء الاجلين اجل الاداء 15 يوما و الثاني للإفراغ ، مما يخالف مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 التي توجب على المكري ان يمنح اجلا للمكثري للافراغ محدد في 15 يوما من تاريخ التوصل متى كان الطلب مبنيا على عدم اداء الكراء و بالتالي تكون هذه الدعوى سابقة لاوانها لتقديمها قبل انصرام اجل 15 يوما للافراغ مما يتعين معه تاييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب و لكن بعلة مختلفة تتعلق بعدم استيفاء اجل الافراغ .

حيث انه يتعين جعل الصائر على عاتق المستانفين .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف و جعل الصائر على المستانفين .