

**Le congé visant la résiliation
d'un bail commercial pour défaut
de paiement peut être notifié par
un huissier de justice à la
demande directe du bailleur (CA.
com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67898	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5528
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/3994	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Notification par huissier de justice, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Demande additionnelle en appel, Délai d'éviction, Congé avec mise en demeure, Bail commercial, Absence d'ordonnance sur requête		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité formelle du congé délivré au preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion, mais l'appelant en contestait la régularité, soutenant qu'il aurait dû être délivré sur ordonnance présidentielle et mentionner un délai d'éviction distinct du délai de paiement.

La cour écarte ce double moyen en retenant, d'une part, qu'au visa de l'article 34 de la loi n° 49-16, le bailleur a la faculté de faire notifier le congé directement par commissaire de justice sans ordonnance préalable. D'autre part, elle juge que le délai d'éviction a été implicitement respecté par l'écoulement du temps entre la notification du congé et l'introduction de l'instance en validation.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, après en avoir rectifié le montant au regard du contrat. Le jugement est par conséquent confirmé, avec ajout de la condamnation au titre des nouveaux loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (ب.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4938 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/05/2021 في الملف عدد 2198/8219/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ (28.000,00) ثمانية وعشرون ألف درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2020 إلى متم فبراير 2021 على أساس سومة كرائية شهرية قدرها (2800,00) درهم ومبلغ (500,00) خمسمائة درهم تعويضا عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المكتري بتاريخ 08/01/2021 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بحي [العنوان] البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في شقه المتعلق بأداء الواجبات الكرائية فقط دون طلب الإفراغ وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى بخصوص طلب الأداء وبتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على الطلب الاضافي المقدم من طرف المستأنف عليه والمؤدى عنه الرسوم القضائية وبتاريخ 21/9/2021.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 7/7/2020 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 20/7/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة و مصلحة و مؤداة عنه الرسوم القضائية فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد عبد الحق (أ.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/02/2021 يعرض من خلاله بأنه يؤجر للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] البيضاء بوجيبة كرائية شهرية قدرها 3080,00 درهم وأن المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات الكراء منذ شهر ماي 2020 إلى متم فبراير 2021 وجب فيها مبلغ 30.800,00 درهم وأن العارض وجه إلى المدعى عليه إنذارا مباشرا لأداء ما بذمته داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة المطالبة بالأداء والإفراغ والذي توصل به بتاريخ 08/01/2021 لكن بدون جدوى مما تكون معه حالة التماطل ثابتة في حقه ويكون طلب الإفراغ والأداء مبررا لأجله فإن العارض يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالمبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 08/01/2021 والحكم عليه بأدائه له مبلغ 30.800,00 درهم الذي يمثل واجب الكراء عن المدة من 01/05/2020 إلى متم فبراير 2021 مع تعويض عن التماطل قدره 1000,00 درهم والحكم عليه بإفراغ المحل التجاري المكروى له والكائن بحي [العنوان] البيضاء بجميع مرافقه هو ومن يقوم مقامه متاعا وأشخاصا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير مع الصائر والنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وأرفق مقاله بأصل الإنذار مع محضر التبليغ وبصور لعقد الكراء

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول وسيلة الاستئناف الوحيدة عدم توافر الشروط المنصوص عليها بمقتضيات القانون رقم 49.16 نص القانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، بان يكون تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ إلى المكثري وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 26 من القانون المذكور أعلاه وأن تحقق الشروط المنصوص عليها في المادة 26 لا يمكن أن يتم إلا إذا تعلق الأمر بتبليغ إنذار قضائي، اي بعد استصدار أمر عن السيد رئيس المحكمة المختصة بأذن للمستأنف عليه بمقتضاه بتبليغ الإنذار للمستأنف وأن المستأنف عليه لم يباشر المسطرة المذكورة واكتفى بتبليغ الإنذار في إطار مقتضيات الفصل 15 من القانون النظم لمهنة المفوضين القضائيين، الشيء الذي يكون معه طلبه غير مرتكز على أساس قانوني سليم وذلك الثبوت بطلان الإنذار الرامي للأداء و الإفراغ المبلغ بتاريخ 2021/01/08 لكونه جاء مخالف لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال بصورة من غلاف التبليغ ونسخة طبق الأصل من الحكم الابتدائي.

و بناء على المذكرة الجوابية مع الطلب الاضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبته بجلسة 22/09/2021 جاء فيها أن المستأنف استند على وسيلة وحيدة وفريدة لاستئنافه الحكم المذكور أعلاه، جاء فيها أن المستأنف عليه اكتفى بتبليغ الإنذار في إطار مقتضيات الفصل 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين مما يجعل الإنذار باطلا ويتعين بالتالي الحكم برفض الطلب وأن هذا الدفع مردود على مثيره لعدم ارتكازه على أساس قانوني وأن الفصل 26 من قانون 49.16 لم يشترط بالضرورة تبليغ الإنذار بناء على طلب موجه للسيد رئيس المحكمة ، وإنما اعتبر تبليغ الإنذار هو أساس المسطرة سواء تم هذا التبليغ بواسطة مفوض قضائي أو بواسطة وسائل التبليغ المنصوص عليها في قانون م م. كما أن المادة 34 من القانون رقم 49.16 أعطت للمكثري الخيار بين توجيه الإنذار طبقا للمادة 15 من القانون رقم 81.23 القضائي بتبليغ الإنذارات بطلب من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ... " وأن القانون 49.16 لا ينص في أي مادة من مواده على وجوب تبليغ الإنذارات بناء على أمر رئاسي، وهذا ما تم تكريسه في عدة قرارات صادرة عن محكمة الاستئناف التجارية منها على سبيل المثال لا الحصر القرار عدد 4382 الصادر بتاريخ 18/10/10 في الملف 18/8206/1825 والذي جاء فيه " استقر العمل القضائي على أن التبليغ الذي يتم بواسطة المفوض القضائي هو تبليغ صحيح كما انه طبقا للفصل 15 من قانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين فان المفوض القضائي يختص بعملية التبليغ وأنه طبقا كذلك للمادة 34 من قانون 49.16 باعتباره القانون المطبق على النازلة فان الإنذارات والإشعارات تتم بواسطة مفوض قضائي وان القانون رقم 80.41 الصادر بتاريخ 1980/12/25 أوكل المفوضين القضائيين صلاحية تبليغ الإنذارات بطلب من المعني بالأمر مباشرة وان المحضر المنجز من طرفهم والذي يشهد على حصول عملية التبليغ يقوم مقام شهادة التسليم وبالتالي تكون البيانات المضمنة بمحضر التبليغ قد جاءت منسجمة مع مقتضيات الفصل 39 من ق م م. ويكون ما تمسكوا به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس "...كما انه خلافا لما تمسك به الطاعن على أن الإنذار الذي توصل به مجرد إنذار مباشر الم يوجه بمقتضى الأوامر المبنية على طلب وفقا لمقتضيات الفصل 148 من ق م م. فقد استقرت محكمة النقض على أن المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي الذي يشهد فيه على تبليغ يقوم مقام شهادة التسليم مادام متضمنا لجميع البيانات الإلزامية المنصوص عليها قانونا (قرار محكمة النقض عدد 57 بتاريخ 12/01/19 ملف تجاري رقم 2011/2/983 منشور بمجلة المحاكم المغربية العدد 138 يناير فبراير 2013 الصفحة (113) كما أن هناك العديد من القرارات الصادرة في هذا الباب عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء منها القرارين الأول رقم 2007 الصادر في 18/06/12 في الملف عدد 1640/8206/18 ، والثاني رقم 819 الصادر في 19/02/27 في الملف رقم 19/8206/485 وعليه ومن خلال ما فصل أعلاه فان ما جاء بالمقال الاستئنافي يبقى غير مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين الحكم برده ، وحول المقال الإضافي فإن المستأنف عليه يتقدم بمقالة الإضافي الرامي إلى أداء الواجبات الكرائية الجديدة المتخذة بذمة المستأنف (المكثري) عن المدة الممتدة من مارس 2021 إلى م تم شتنبر 2021 تخلذت بذمة المستأنف واجبات كرائية جديدة عن المحل المكثري له وذلك عن المدة الممتدة من مارس 2021 إلى م تم شتنبر 2021 وأن المستأنف لم يثبت أداءه المبالغ الكرائية المتخذة بذمته إلى الآن مما يجعله مدينا للمستأنف عليه

بها وينبغي الحكم عليه بأدائها له ، ملتصقا من حيث المذكرة الجوابية إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برفض الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم ومن حيث المقال الإضافي قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف (المكثري) "محمد (ب.)" بأدائه للمستأنف عليه "عبد الحق (أ.)" مجموع المبالغ الكرائية الجديدة المتخلدة بزمته عن المدة من فاتح مارس إلى متم شتنبر 2021 والمحددة في 21560.00 درهم واعتبار المقال الإضافي متمما للمقال الافتتاحي والحكم بالتالي وفقهما وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/10/2021 جاء فيها أن المستأنف عليه أكد في معرض جوابه على صحة الإنذار الموجه الى المستأنف بتاريخ 2021/01/08 من اجل أداء الوجيبة الكرائية المتخلدة في ذمته عن المدة من 2020/05/01 إلى متم فبراير 2021 وأنه بالرجوع إلى مقتضيات القانون رقم 4916 الخاص بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستغلال التجاري، أو الصناعي أو الحرفي خاصة المادة 8 والمادة 26 منه ونجد أن كل منها تتطلب توجيه إنذار الأول يتعلق بالأداء والثاني يتعلق بالإفراغ مع تضمينه السبب المعتمد لذلك ومنحه الأجل القانوني لذلك حسن الحالة المعتمد عليه وأن الإنذار الموجه للمستأنف من اجل والرامي لاداء الواجبات الكرائية والموجبة عن طريق المفوض القضائي نجده لم يتضمن إلا أجلا واحدا ممنوح للمستأنف من اجل أداء ما بزمته من مبالغ تتعلق بالوجيبة الكرائية عن المدة من 2020/05/01 إلى متم فبراير 2021 وأنه وفي غياب التنصيص على الأجل القانوني في الإنذار الموجه للعارض من أجل الإفراغ لعدم أداء واجبات الكراء، والمتمثل في 15 يوما، إضافة للأجل القانوني المنصوص عليه في الإنذار قصد أداء الوجيبة الكرائية ليبقى الإنذار مختلا من الناحية الشكلية وأن الإنذار المعتمد للمصادقة عليه لا يتضمن إلا أجلا واحدا وهو ما يجعله مخالفا لما ينص عليه القانون المنظم للعلاقة بين المستأنف والمستأنف عليه ، ليكون الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء خرقا للمادة 26 والتي تنص على أجل مختلف عن أجل الأداء وهو ما لم يضمن بالإنذار الموجه للمستأنف وأن الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 2021/01/08 يثبت فقط التماطل في أداء مبالغ الوجيبة الكرائية وفق مقتضيات المادة 8 من القانون 16-49 مما جعل هذا الإنذار غير مرتب للأثر الذي أقره الحكم الابتدائي والقاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وأنه كان لزاما على المستأنف عليه توجيه إنذار ثان يحمل السبب المعتمد عليه ومنح المستأنف أجلا للإفراغ، لعدم توفر الإنذار الأول على الشكليات المتطلبة وفقا للمادة 26 من القانون المذكور وفي هذا الاتجاه صارت مجموعات من القرارات الصادرة عن محاكم التجارية بالمملكة منها نذكر القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 2019/7/11 تحت عدد 1543 في الملف عدد 2019/8206/1128 ، منشور في مجلة مغرب القانون الالكترونية اطلع عليه بتاريخ 2021/10/01 وأن توجيه إنذار واحد دون تضمينه الأجلين القانونيين ، للتوفيق بين شروط المادتين 8 و 26 بعد خرقا للنصوص القانونية من شأنه أن تترتب عليه أثار وخيمة على الأصل التجاري والذي لحماية لم تخصيص نص خاص به متمثل في القانون 16.49 ، ملتصقا رد جميع دفعات المستأنف عليه والحكم وفق مطالب المستأنف المضمنة بمقالة الاستئنافي .

أرفقت بنسخة من الإنذار .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/11/2021 جاء فيها أن المادة 26 من القانون 16-49 جاءت واضحة في مضمونها ولم تشترط توجيه توجيه المكثري الراغب في إنهاء العلاقة الكرائية إنذارا قانونيا واحدا للإفراغ يحدد حسب نوع السبب المعتمد لذلك وليس أجلين كما جاء في مذكرة المستأنف وعليه فان هذا الدفع لا يرتكز على أساس قانوني سليم ، ملتصقا رد دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم والحكم برفض الاستئناف وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث ارتكز الطاعن على وسيلة وحيدة مفادها ان المستأنف عليه اكتفى بتبليغ الانذار في اطار مقتضيات الفصل 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين دون استصدار امر من السيد رئيس المحكمة المختصة مما يجعل الانذار المبلغ بتاريخ 8/1/2021 باطلا لمخالفته مقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 إلا ان الامر خلاف لما اثير اعلاه ان مقتضيات المادة 34 من القانون المذكور منحت للمكري الخيار بين توجيه الانذار مباشرة او بواسطة احد المفوضين القضائيين في اطار الفصل 15 من القانون المنظم لهذه المهنة وبالتالي فإن التبليغ الذي يتم بواسطة المفوض القضائي هو تبليغ صحيح ومرتب لكافة آثاره القانونية مما يجعل الدفع المثار مردودا.

وحيث اثار الطاعن في معرض تعقيبه الدفع بعدم تضمين الانذار اجل للإفراغ مما يجعله مختلا إلا ان الامر خلاف ذلك ان التابث من وثائق الملف ان الانذار الحالي بلغ للمستأنف بتاريخ 8/1/2021 في حين ان دعوى المصادقة عليه لم ترفع إلا بتاريخ 26/2/2021 مما يكون معه اجل الافراغ قد احترم ضمنيا وبالتالي يتعين رد الدفع المذكور.

حيث انه يتعين تبعا لذلك رد الدفع المثارة لعدم وجاهتها والتصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

- من حيث الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على الطاعن بأدائه له واجبات الكراء عن المدة من مارس الى شتنبر 2021 وجب عنها مبلغ 21.560 درهم على اساس مشاهرة قدرها 3080 درهم.

وحيث انه في غياب ما يفيد خلو ذمة الطاعن من هذه الواجبات الكرائية يبقى الطلب المقدم بشأنها مبررا ويتعين الاستجابة له في حدود مبلغ 19.600 درهم على اساس مشاهرة 2800 درهم الواردة بالعقد في غياب ما يثبت الرفع منها الى الحد المطلوب .

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنف.

- في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ 19.600 درهم عن كراء المدة من مارس 2021 الى شتنبر 2021 وجعل الصائر بالنسبة.