

**Le juge des référés est
compétent pour constater la
réalisation de la clause
résolutoire d'un bail commercial
en cas de non-paiement des
loyers (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 61080	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3331
Date de décision 20230517	N° de dossier 2023/8225/768	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation de plein droit, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Juge des référés, Infirmité du jugement, Expulsion du preneur, Constatation de la résiliation, Compétence du juge des référés, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire insérée dans un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de la compétence du juge de l'urgence. Le preneur intimé soulevait l'incompétence de cette juridiction au motif que la demande portait sur le fond du droit et constituait une contestation sérieuse. La cour retient cependant que, au visa de l'article 33 de la loi n° 49-16 et de l'article 260 du code des obligations et des contrats, le juge des référés ne prononce pas la résolution du bail mais se borne à en constater la survenance, laquelle s'opère de plein droit par le seul effet de l'inexécution de ses obligations par le débiteur. Elle en déduit qu'en l'absence de toute preuve du paiement des loyers après une mise en demeure restée infructueuse, il n'existe aucune contestation sérieuse faisant obstacle à sa compétence. La cour ajoute que l'occupation des lieux sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite auquel le juge des référés peut mettre fin en vertu de l'article 21 de la loi instituant les juridictions de commerce. Par ces motifs, la cour d'appel de commerce infirme l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, constate la résolution du bail et ordonne l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن (أ.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 09/02/2023 يستأنف بمقتضاه الأمر عدد 5972 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/11/2022 في الملف عدد 5478/8117/2022 القاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الأمر المستأنف للطاعن، واعتبارا لتوفر الاستئناف على كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الأمر المطعون فيه أن المدعي السيد (أ.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 15.000,00 درهم وأن هذه الأخيرة قد توقفت عن أداء واجبات الكراء من 01/07/2022 الى غاية متم شهر شتنبر 2022 وجب فيها مبلغ 45.000,00 درهم وأن العقد في بنده السادس المتعلق بفسخ العقد حدد ان الامتناع عن أداء واجبات الكراء الشهري يعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون، ملتصا بالحكم بمعاينة تحقق فسخ عقد الكراء بينه والمدعى عليها بقوة القانون لتحقق الشرط الفاسخ و لاخلالها بنود العقد و المصحح الامضاء بتاريخ 18/06/2021 و الحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بارجاع من المحل التجاري الى مالكة هي و من يقوم مقامها او باذنها بالمحل الكائن [العنوان] المحمدية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع و الامر في حالة عدم استرجاع المحل بطريقة حبيبة فانه مأذون له بالاسترجاع بواسطة القوة العمومية مع النفاذ المعجل والاكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الطاعن تقدم بمقاله الافتتاحي مرفقا إياه بما يثبت ذلك من صور من شهادة الملكية وصورة عقد الكراء وصورة من الإنذار الذي توصلت به المستأنف عليها ولم تجب عليه بما يفيد الأداء ولم تقم حتى بعرض المبالغ المالية وفق ما يقتضي الأمر ذلك، مدليا مرة أخرى بهذه الوثائق تدعيما للملف، كما أن الطاعن لم يتوصل بالمبالغ الكرائية، مما يكون معه تحقق الشرط الفاسخ ثابتا في حق المستأنف عليها. فضلا عن ان مقتضيات المادة 260 من قانون الالتزامات والعقود تنص على انه " إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء. " وعليه فان الاستئناف وجيه ومعلل ومعزز بالوثائق لجعله كذلك مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب، وبعد التصدي الحكم وفق ما جاء في مقاله الافتتاحي.

وبجلسة 29/03/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبتها بمذكرة جوابية جاء فيها أن الطرف المستأنف أخفى على محكمة البداية وعلى المحكمة معطيات جوهرية تتعلق بالوضع القانوني للعين المكراة، ذلك ان الأصل التجاري المملوك للعارضة المستغل داخل العين المكراة يبقى منقلا برهن لفائدة ق.ف. ضمنا لاداء دين قدره 150000 درهم، كما ان المعدات والعتاد المستغل بالعين المكراة يبقى مرهونا كذلك للبنك المذكور حسب الثابت من السجل الوطني الالكتروني للضمانات المنقولة، على اعتبار ان الضمانات المنقولة لم تعد تقيد بالنموذج ج بالسجل التجاري وانما يتم تقييدها بالسجل الوطني الالكتروني للضمانات المنقولة، ويتبين من صحيفة الدعوى ومن خلال المقال الاستثنائي ان الطرف المكري اقام دعواه في غياب الدائن المرتهن خرقا لمقتضيات المادة 29 من القانون رقم 16/49 المنظم لكراء العقارات المعدة للاستعمال التجاري ومن جهة أخرى فالفسخ في هذه الظرفية يعرض الشركة للافلاس وتسريح مجموعة من العمال كما يعرض مصالح البنك للضياع خصوصا ان العارضة لم تبلغ في المرحلة الابتدائية للدفاع عن مصالحها، وان البث في الطلب الحالي على علته في غياب اشعار الدائنين المقيدين فيه مساس بالمراكز القانونية ومساس بجوهر الحق الشيء الذي يجعل القضاء الاستعجالي غير مختص للبث في دعوى الحال، الشيء الذي يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييد الأمر المستأنف فيما قضى به واحتياطي التصريح بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي للبث في الطلب وتحميل المستأنف الصائر.

وبجلسة 12/04/2023 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أنه بخصوص الدفع بعدم الاختصاص للبث في الطلب، فان المستأنف عليها تصر على كون القضاء الاستعجالي غير مختص للبث في النازلة و ان الامر يتعلق بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ نظرا لثبوت اخلاص المستأنف عليها بالتزاماتها وتوقفها عن الأداء مما سيترتب عنه فسخ العقد بقوة القانون وبالتالي فطبيعة النزاع تكتسي طابعا استعجاليا وتدخل ضمن اختصاص رئيس المحكمة التجارية للبث فيه طبقا للمادة 21 من قانون احداث المحاكم التجارية وكذا المواد 149 و 148 من قانون المسطرة المدنية وهذا ما سار عليه توجه محكمة النقض في احدي قراراته (قرار 285 ملف تجاري عدد 1040/3/1/2004. وبخصوص عدم تقيد المستأنف عليها بالتزاماتها، فان الثابت من خلال الإنذار الموجه إليها بتاريخ 30/09/2022 الذي تسلمه المسير القانوني للشركة السيد مروان يومها شخصا كما هو ثابت بالإنذار، وأن فوات الأجل على التوصل بالإنذار يجعل المستأنف عليها متماطلة في أداء واجب الكراء، وبالتالي مخلة بواجباتها التي التزمت بها وفق مقتضيات العقد المبرم بين الطرفين، مما يتضح معه تحقق الشرط الفاسخ في حق المستأنف عليها ويتعين معه رد مزاعم المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني والحكم وفق محرراته.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 03/05/2023 افيد من شهادة التسليم توصل الأستاذة (ب.) كما حضر الأستاذ (ص.) وحضر الأستاذ (س.) عن الأستاذة (ب.) والتمس أجلا، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبث وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث إن المادة 33 من القانون رقم 49.16 نصت على أنه في حالة عدم اداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة اشهر يجوز للمكري كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا و بعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام اجل 15 يوما من تاريخ التوصل ان يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ وإرجاع العقار او المحل، وانطلاقا من هذه المادة فان سماع معاينة تحقق الشرط الفاسخ من طرف قاضي المستعجلة متوقف على تحقق شرطين و هما عدم اداء المكثري لواجبات الكراء لمدة 3 اشهر، وسبق تضمين عقد الكراء للشرط الفاسخ.

وحيث انه بمقتضى الفصل 260 من قانون الإلتزامات والعقود فإن تحقق الشرط الفاسخ بعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته يجعل العقد مفسوخا بقوة القانون، والمستأنف عليها التي لم تثبت تنفيذ التزاماتها التعاقدية موضوع الإنذار المبلغ إليها يكون دفعها بعدم اختصاص قاضي المستعجلات لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ لمساس ذلك بالجوهر غير مرتكز على أساس مادام انه ليس هناك أي نزاع جدي حول تحقق الشرط الفاسخ، ومادام قاضي المستعجلات لا يقضي بالفسخ وانما يعاين تحققه، مما يبقى معه تحقق الشرط الفاسخ من صميم

اختصاصه ، مادامت المكترية أصبحت محتلة للمحل بدون موجب وهو ما يشكل ضررا حالا يطلب من قاضي المستعجلات وضع حد له ويكون الإجراء المطلوب ردعيا وليس وقائيا، وأن عنصر الاستعجال مفترض ولا حاجة للبحث عنه، وأن المادة 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية قد وسعت من اختصاصات قاضي المستعجلات إذ بإمكانه أن يأمر بكل التدابير التحفظية أو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لدرء ضرر حال أو لوضع حد لاضطراب تبت جليا أنه غير مشروع رغم وجود منازعة جديدة.

وحيث إنه بثبوت إخلال المستأنف عليها بالتزاماتها التعاقدية بعدم سداد الواجبات الكرائية المطالب بها وتخلفها عن إثبات تحللها من الالتزام الملقى على عاتقها، يكون العقد قد انفسخ بقوة القانون وقاضي المستعجلات يكون مختصا لمعاينة ذلك و يتعين لأجله إلغاء الأمر المستأنف و الحكم من جديد بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ .

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بمعاينة الشرط الفاسخ والقول بان العقد الرابط بين المستأنف والمستأنف عليها المصحح الإمضاء بتاريخ 18/06/2021 قد أصبح مفسوخا بقوة القانون، وبإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] المحمدية مع تحميلها الصائر ورفض الباقي.