

**L'erreur matérielle dans
l'adresse du local visé par
l'injonction de payer est sans
incidence sur la validité de la
procédure de résiliation du bail
commercial dès lors que la
notification a atteint son
destinataire (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72195	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1893
Date de décision 20190424	N° de dossier 2019/8206/1068	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Notification, Loyers impayés, Loi 49-16, Injonction de payer, Expulsion du preneur, Erreur matérielle, Délai de forclusion, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de grief	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 38 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 418 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure d'injonction diligentée par la bailleuse. Le preneur soulevait la déchéance du droit d'agir, l'action en validation de l'injonction ayant été introduite hors du délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi n° 49-16, ainsi que la nullité de ladite injonction pour erreur sur l'adresse du local. La cour écarte le moyen tiré de la déchéance, constatant que l'action a bien été engagée dans le délai légal courant à compter de la notification. Elle rejette également l'exception de nullité, retenant que l'erreur matérielle sur l'adresse est sans incidence dès lors que la finalité de l'acte a été atteinte par une double notification effective au preneur, en application de l'article 38 du code de procédure civile. La cour relève en outre que le preneur ne rapporte pas la preuve du paiement des loyers pour la période litigieuse, les offres de paiement antérieures se rapportant à des périodes distinctes. Faute pour le preneur de justifier de l'apurement de sa dette, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالإستئناف والذي تقدم به المستأنف إد ياسين (ل.) بتاريخ 13/02/2019 بواسطة محاميه والمؤدى عنه الرسوم القضائية، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/10/2018 تحت عدد 9885-2018 في الملف التجاري رقم 6362-8206-2018 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 13-03-2018 وبأدائه للمدعية مبلغ 50.000,00 درهم عن المدة من فاتح نونبر 2016 الى متم يونيو 2018 مع النفاذ المعجل وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بالقبو - لاكاف- بحي [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث أن مقال الإستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا، وداخل الأجل القانوني باعتباره بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 13-02-2019 وبالتالي فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن تورية (ح.) (م ستأنف عليها حاليا) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/6/2018 تعرض فيه أنها أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها بمقتضى الوكالة المفوضة المؤرخة في 06/08/2014 عدد 28 كناش 74 فإنهم يملكون العقار ذي الرسم العقاري 30997/32 المسمى التيسير 2/171/1 الكائن بالحي المحمدي، وأنها أكرت للمدعى عليها المحل التجاري المذكور بسومة كرائية قدرها 2500,00 درهم شهريا، غير أنه انقطع منذ فاتح نونبر 2016 عن أداء الواجبات الكرائية مما جعلها تنذره من أجل الأداء والإفراغ حسب محضر التبليغ المدلى به، ملتصا بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 13/03/2018 وبأدائه الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته من فاتح نونبر 2016 إلى متم أكتوبر 2017 بمشاهرة قدرها 2500,00 درهم بما مجموعه 30.000,00 درهم مع مبلغ 20.000,00 درهم عن المدة اللاحقة عن الإنذار الممتدة من فاتح يونيو 2017 إلى متم يونيو 2018 مع الحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالقبو - لاكاف- بحي [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر. مرفقا مقاله بعقد كراء، وكالة، إنذار مع أمر تبليغه، محضر التبليغ مع شهادة التسليم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 20/09/2018 والتي جاء فيها من حيث الشكل أن الدعوى مختلة شكلا لكونها رفعت خارج الأجل المحدد في المادة 26 من القانون رقم 49.16 الذي حدد أجل سقوط في 6 أشهر الموالية لتاريخ نهاية المهلة والتي يبدأ احتسابها منذ 12/01/2018 والذي هو تاريخ التبليغ الأول والذي يعتد به وليس التاريخ الذي يختاره طالب الإجراء، مما تكون معه الدعوى الحالية مختلة شكلا، ويتعين التصريح بسقوط حق المكري في المطالبة بالمصادقة على الإنذار الحالي. ومن حيث الموضوع فإن المدعية تتقاضى بسوء نية لكونها تطالب بالأداء وترفض تسلم المبالغ المطالب بها حسب الثابت من محضر

المفوض القضائي الذي يثبت ذلك، وأنه تقوم بجمع المدد قصدا لتعجر المدعى عليه عن الأداء بغرض إفراغه دون تعويضه طبقا للقانون، وأن هناك نزاع سابق بين الطرفين صدر بشأنه حكم عن هذه المحكمة في الملف رقم 8041/8206/2015، وأن المدعى عليه مستعد للأداء بعد خصم المبلغ المؤدى أو كان موضوع مطالبة سابقة، شريطة التعامل به بحسن نية، ملتصقا برفض الطلب. مرفقا مذكرته بحكم ومحضر رفض عرض عيني.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 04/10/2018 جاء فيها أن الدعوى الحالية قدمت داخل الأجل القانوني طبقا للمادة 26 من القانون رقم 49.16 بحيث وعلى اعتبار أن التبليغ المعتد به هو 12/01/2018 فإن الدعوى رفعت بتاريخ 21/06/2018 مما يجعل اجل 6 أشهر لم ينقض بعد رغم أن العبرة بالتوصل الفعلي بالإندار الذي توصلت به زوجة المدعى عليه حسب محضر التبليغ، وأن الوثائق المدلى بها سبق البت فيها من قبل القضاء، وأن الحكم المستدل به من طرفه عمد إلى استثنائه فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي والحكم عليه بالأداء وهو موضوع الملف التنفيذي عدد 6714/2017 والذي لازال يتملص المدعى عليه في تنفيذه، وأن التماطل ثابت في حقه، وأن المحل الذي شغله المدعى عليه هو مصدر رزقهم الوحيد، مؤكدة مقاله الافتتاحي، مرفقة مذكرتها بصورة من قرار استئنافي، طلب تنفيذه.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 18/08/2018 حضرها نائبا الطرفين وأدلى خلالها نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب تأكيدية التمس من خلالها رد ما دفعت به المدعية، مما اعتبرت معه المحكمة القضية جاهزة فتم حجزها للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 25/10/2018.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المشار اليه اعلاه، والذي كان محل طعن بالإستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع، جاء في اسباب الطعن بالإستئناف ان الدعوى اقيمت خارج الأجل المحدد بمقتضى المادة 26 من قانون 16-49 الذي حدد أجل سقوط الحق في 6 أشهر الموالية لتاريخ نهاية المهلة والتي بدأ حسابها منذ 12-01-2018 الذي هو تاريخ التبليغ وليس التاريخ الذي يختاره الطالب وبالتالي سقط الحق في المطالبة بالمصادقة على الإنذار وهو الامر الذي لم تجب عنه محكمة الدرجة الأولى بمقبول ووجب الغائه لذلك.

كما عاب على الحكم ان الإنذار وجه له بخصوص محل ليس هو المحل الذي يشغله، لأن الإنذار وجه له بخصوص القبول الكائن بحي [العنوان] البيضاء، والأمر عدد 30259-8103-2017 الصادر بتبليغ الإنذار يهم الرقم 29 والحال ان الدعوى وجهت بخصوص المحل 25 خلف الدار البيضاء.

وبالتالي فالأمر أصبح يتعلق ب 3 محلات مختلفة لا يمكن الجمع بينها ولا علاقة للعقد الا بواحد منها وهو 25 خلف وان اصلاح العنوان بالمقال لا يمتد للإنذار لأنه تصرف قانوني مستقل، وبذلك فاجراء التبليغ باطل والدعوى بنيت على انذار معلول ويتعين لذلك الغاء الحكم المستأنف وتصديا بطلان الإنذار لكون الإنذار يخص محل والدعوى محل اخر.

كما عاب على الحكم اعتماده على دعوى بنيت على التقاضي بسوء نية، لأن المكترية ترفض تسلم الأكرية وهناك محضر قضائي يثبت الرفض لعرض عيني انجزه المفوض القضائي الحسين (م). المدلى به ابتدائيا، كما انها تقوم بجمع المدد لتعجيزه على الأداء، خصوصا امام الأزمة الخانقة التي يمر منها بسبب الأزمة الإقتصادية. و ان النزاع ليس جديدا وسبقه دعوى قضائية ملف 8041-8206-2015 ادلى به ابتدائيا.

وانه ولا زال يعبر عن استعداد له لأداء المبلغ المتخذ بدمته بعد خصم المؤدى او الذي كان موضوع مطالبة سابقة شريطة تعاملها معه بحسن نية لأنها لا تسمح له باستعمال محله دون مضايقات، وانه يمكن اجراء بحث .

كما عاب على الحكم تطبيق القواعد العامة واغفل شكليات الإنذار حسب قانون 16-49 وان الإستئناف له اثر ناشر، ملتصقا لكل ذلك قبول المقال شكلا، وفي الموضوع الغاء الحكم فيما يتعلق بالأداء والإفراغ، وبعد التصدي القول بعدم قبول الطلب شكلا لبطلان اجراءات

التبليغ، والحكم ببطان الإنذار لأنه يهمل محلا غير المحل موضوع العقد، والحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر، وارفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وبناء على جواب المستأنف عليهم بمذكرة جاء فيها ان الدعوى سجلت داخل الاجل القانوني لأن الإنذار بلغ ب 12-1-2018 وبإضافة 15 يوما للأداء تنتهي المهلة ب 28/01/2018 والدعوى رفعت ب 21-6-2018 وداخل الأجل ، فضلا على ان التبليغ الأول رفض مستخدمه التوصل يوم 18/01/2018 وبذلك تم تبليغه بعنوانه الشخصي ، اد بلغ بواسطة زوجته يوم 13-03-2018 ولا مجال لنفي التوصل بالإنذار.

وحول رقم المحل المبلغ فيه فهو دفع لتغليط المحكمة لأن رقم المحل هو 25 خلف الدار، ورقم 29 هو رقم العقار الذي تقطنه هي مع ابنائها والمستخرج منه المحل التجاري المدعى فيه، وان التبليغ صحيح وانتج اثره بتوصله وبقي بدون جدوى بالمطل الموجب للإفراغ.

وحول التقاضي بسوء نية لأنه ينطبق عليه حسب الوثائق والحجج المدلى بها بالملف ، وهو دائما يوصي مستخدميه بعدم التوصل اضرارا بها وتملصا من الأداء ، وهو منذ وفاة مورثهم وهو يتعمد الإضرار بها وسبق الحكم عليه ب 20 الف درهم هو الان موضوع ملف تنفيذي 2017-6714 ويتملص من تنفيذه وبان التماطل ثابت في حقه، ملتزمة لكل ذلك تأييد الحكم الإبتدائي في جميع ما قضى به، وارفقت المذكرة بصورة بيان عنوان وصورة محضر تبليغ انذار وصورة شهادة التسليم.

وبناء على تعقيب المستأنف، بمذكرة أكد فيها ما سبق بدون أي اضافة جديدة.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 17/04/2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/4/2019.

محكمة الإستئناف

حيث تروم مطالب المستأنف الى ما هو مسطر اعلاه.

وحيث انه بخصوص العلة الأولى وهي سقوط الحق في رفع الدعوى بعد مرور اجل 6 أشهر عملا باحكام قانون 16-49 ، فانه باحتساب الأجل منذ تبليغ الإنذار بالمحل بتاريخ 18/1/2018 وباحتساب الأجل منذ تبليغ نفس الإنذار للمرة الثانية بمحل سكنه ب 13/3/2018 ، وبالنظر لتاريخ رفع مقال الدعوى الرامية للمصادقة على الإنذار المذكور باسبابه والمسجلة ب 21/6/2018 فانه لا مجال للإعمال باجل السقوط ، وبالتالي فالعلة غير سليمة ووجب ردها.

وحيث انه بخصوص علة التقاضي بسوء نية على اعتبار ان الإنذار يتضمن رقم 25 كعنوان لمحله وبالنظر للأمر الصادر بتبليغه الحامل لرقم 29، فانه فضلا على كونه مجرد خطأ مادي خلال طبع الأمر لان الإنذار تضمن رقم 25، فان العبرة بالتبليغ الذي تحققت الغاية منه مرتين سواء بالمحل رقم 25 عن طريق مستخدمه او بمحل سكنه عن طريق زوجته وذلك طبقا للمادة 38 من ق.م.م ولم يبادر للأداء سواء بعد التبليغ الأول او بعد التبليغ الثاني ، وبالتالي فالعلة كذلك غير جديرة بالإعتبار ووجب ردها، بدليل انه لا بطلان بدون ضرر .

وحيث انه بخصوص العلة الثالثة برفض التوصل بالأكرية من طرف المكري وتسجيل استعداده للأداء مقابل خصم ما تم ادائه، فانه كذلك علة مردودة عليه بدليل ان الحكم المستدل به عدد 12698 صادر بتاريخ 16-12-2015 ويخص المدة من 1-6-2014 الى متم 2014-12 كما ان محضر رفض العرض هو الآخر يخص المدة من ماي 2016 الى متم اكتوبر 2016 والحال ان المدة المطالب بها موضوع الدعوى الحالية هي من 1-11-2016 الى متم اكتوبر 2017، أي مدة لاحقة للمدد المشار اليها والتي لا دليل بالملف على سدادها وبالتالي فالعلة غير سليمة واقعا وقانونا ووجب ردها .

وحيث انه بخصوص العلة الأخيرة، وهي القول بتأطير الدعوى في اطار القواعد العامة، واغفال شكليات الإنذار فانه بالرجوع لنص

الإندار وبالإطلاع عليه يتضح للمحكمة خلاف ذلك، ان هو مبعوث في اطار الفصل 26 من قانون 16-49 وقد تضمن اجلين اثنين , احدهما للأداء ب 15 يوما وثانيهما للإفراغ عملا بالمادة 26 . كما ان محكمة البداية طبقت القانون الواجب التطبيق, و الأحكام حجة بما تضمنته من وقائع عملا بالمادة 418 من ق.ل.ع ، وبالتالي فالعلة بشقيها كذلك غير جديرة بالإعتبار ولا اساس لها واقعا وقانونا ووجب ردها.

وحيث انه امام عدم اثبات ابراء الذمة بخصوص المبالغ المطالب بها بنص الإنذار، على اعتبار ان الإنتفاع مقابل الأداء، تكون جميع الأسباب المتمسك بها غير جدية ووجب ردها والقول بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به لكونه علل تعليلا سليما، مع تحميل المستأنف صائر طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا أنتهائيا وحضوريا

في الشكل: ب

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.