Résiliation de bail commercial : le bailleur est lié par le délai d’éviction qu’il a lui-même fixé dans la sommation de payer (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58171	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5257
Date de décision 20241031	**N° de dossier** 2024/8219/4041	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Sommation de payer, Respect du délai fixé par le bailleur, Résiliation de bail, Non-paiement des loyers, Loi 49-16, Irrecevabilité de la demande d'expulsion, Force obligatoire de l'acte, Double délai, Bail commercial, Action prématurée	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'éviction pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une sommation de payer fixant deux délais distincts. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction au motif qu'elle avait été introduite avant l'expiration du second délai mentionné dans l'acte, tout en condamnant le preneur au paiement des arriérés.

L'appelant soutenait qu'en application de l'article 26 de la loi 49.16, le défaut de paiement à l'issue du premier délai suffisait à fonder l'éviction. La cour retient que le bailleur qui choisit de mentionner dans sa sommation un délai pour le paiement et un autre, postérieur, pour l'éviction, est tenu de respecter le second délai avant d'introduire son action.

Elle considère qu'en agissant avant l'expiration du délai qu'il avait lui-même imparti au preneur pour libérer les lieux, le bailleur a formé sa demande prématurément. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الشريف (ج.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 02/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 945 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/04/2024 في الملف عدد 3718/8207/2023 القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ وبقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 11440,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من يوليوز 2023 إلى متم فبراير 2024 ، ومبلغ 1000,00 درهم كتعويض عن التماطل مع حصر النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية فقط وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي الشريف (ج.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بالدكان 3 بلوك ف رقم 148 أولاد أوجيه القنيطرة ، وأن المدعى عليه يعتمره على وجه الكراء بوجيبة كرائية شهرية قدرها 1570 درهم غير انه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من شهر يوليوز 2023 إلى غاية شهر أكتوبر 2023 فتخلذ بذمته ما مجموعه 6280 درهم ولا زال ممتنع عن أداء الوجيبة إلى حين تحرير هذا المقال ، وأنه بادر إلى توجيه انذار من أجل حثه على أداء ما بذمته بلغ به بتاريخ 09/10/2023 توصل به شخصيا ولم يحرك ساكنا، ملتمسا الحكم بأداء المدعى عليه الواجبات الكرائية المتخلذة بذمته وقدرها 6280 درهم ، وبأدائه لفائدته تعويضا عن التماطل محدد في مبلغ 1000 درهم وبإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالدكان 3 بلوك ف رقم 148 أولاد اوجيه القنيطرة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن تنفيذ الحكم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 18/01/2024 والذي أجاب من خلالها بأن المدعي أسس دعواه على انذار يفتقر إلى الشكليات المتطلبة على سبيل الوجوب في المادة 26 من قانون 49.16 التي تشترط تسبيب الإنذار وعنونته أي أنه لم ينص صراحة على الافراغ وإنما اقتصر على الأداء فقط ، وأن عقد الكراء حدد السومة الكرائية في مبلغ 1200.00 درهم شهريا بالإضافة الى واجب النظافة 100 درهم بينما الإنذار والمقال الافتتاحي يتضمنان مبلغ السومة محدد في 1570,00 درهم وهو إخلال صريح بنص العقد الرابط بينهما، وأنه كان ولا زال يؤدي الوجيبة الكرائية المحددة في عقد الكراء لحد الساعة غير أن المدعي يمتنع عن تسليمه وصولات بالمبالغ التي يؤديها له، ملتمسا التصريح ببطلان الإنذار وتبعا لذلك برفض الدعوى وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي مع طلب إضافي بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/02/2024 والذي عقب من خلالها بأن الإنذار تضمن كلمة إفراغ أكثر من مرة وأنه بخصوص السومة فإن العقد أبرم سنة 2015 والسومة كانت 1200 درهم ، وتطبيقا للفصل 6 من العقد فإن السومة الكرائية كانت تعرف زيادة بنسبة 10 % على رأس كل ثلاث سنوات إلى أن بلغت 1570 درهم وأن المدعى عليه يتوصل باستمرار بالوصولات الكرائية بها مبلغ 1570 درهم. وفي الطلب الإضافي عرض أنه ترتب بذمة المدعى عليه أثناء سريان المسطرة واجبات كرائية إضافية وهي الفترة الممتدة من نونبر 2023 إلى غاية فبراير 2024 حيث وجب فيها ما يلي 6280 درهم، ملتمسا الحكم وفق مقالها الافتتاحي وتحميل المدعى عليه الصائر وفي الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليه بمبلغ 6280

درهم واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من نونبر 2023 إلى غاية فبراير 2024 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل 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 ما ذهب إليه الحكم الابتدائي مجانب للصواب وغير مبني على أي أساس قانوني لكون المادة 26 من القانون المتعلق بكراء المحلات التجارية جعلت المكتري الذي توقف عن أداء واجبات الكراء في حكم المتماطل والتماطل حسب القانون المذكور يترتب عنه الافراغ، وبذلك لا يبقى أي مجال لتمسك المحكمة واعتمادها في تعليلها على مباشرة الدعوى من طرف الطاعن قبل انصرام الأجل المضمن بالإنذار في الشق المتعلق بالافراغ مادام أن واقعة التماطل تحققت بانصرام الأجل المذكور في الإنذار الأول المتعلق بالأداء ويبقى الحكم بالافراغ نتيجة حتمية حسب القانون لا تقف على انصرام الأجل الثاني في الشق المتعلق بالإفراغ.

وبالرجوع للمادة 26 من القانون 49/16 نجد ان المشرع اوجب توجيه إنذار واحد يتضمن السبب الذي يعتمده المكري وهو التماطل في نازلة الحال ولم ينص صراحة على إنذارين أو أجلين والطاعن عندما وجه للمستأنف عليه الإنذار يتضمن أجلين يبقى الأجل الممنوح في الشق المتعلق بالأداء كافي للحكم بالإفراغ للتماطل أمام عدم إبراء المستأنف عليه ذمته المالية اتجاهه عند تسلمه للإنذار المتعلق بالأداء، وعليه توقف المستأنف عليه عن أداء واجبات الكراء بعد انصرام الأجل يوجب الحكم عليه بالإفراغ . والأكثر من ذلك لما كانت المنازعة في الإنذار و ما يجب ان يتضمنه من اجل غير مرتبط بالنظام العام باعتبار أن شكليات و شروط الإنذار التي يجب على المكري أي الطاعن احترامها لصحة دعوى المصادقة على الإنذار وفقا للمادة المذكورة وضعت لمصلحة المكري أي المستأنف عليه الذي يبقى حقه وحده التمسك بها أو تركها فبذلك تكون المحكمة عندما قضت بعدم القبول لعلة رفع الدعوى قبل انصرام الأجل المضمن بالإنذار المتعلق بالإفراغ من تلقاء نفسها دون أن يثيرها المستأنف عليه في المرحلة الابتدائية أو يتمسك بها تكون قد جانبت الصواب, فبالرجوع لكتابات الجهة المستأنف عليها أمام محكمة الدرجة الأولى لا نجدها قد نازعت أو أثارت هذه النقطة حتى يتسنى للمحكمة اعتمادها لتقضي بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ، وتبعا لذلك واعتبارا لدعوى المصادقة على الإنذار المنظمة من طرف المشرع في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة و التي حدد فيها المشرع أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء والإفراغ ومادامت ان هذه الدعوى غير متوقفة على اجل آخر أمام انصرام الأجل الأول المتعلق بالأداء، ملتمسا إلغاء الحكم الابتدائي جزئيا وبعد التصدي الحكم بإفراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بالدكان 3 بلوك ف رقم 148 (محل تجاري مخصص لبيع قطع غيار السيارات) أولاد أوجيه القنيطرة هو وكل من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن تنفيذ الحكم وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 24/10/2024 تقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه وخلاف ما تمسك به الطاعن فان المشرع ومن خلال مقتضيات المادة 26 من القانون 49/16 ولئن نص على أجل واحد وإنذار واحد، فإن الطاعن لما وجه الإنذار للمستأنف عليه ومنح له أجلين أجل للأداء وآخر من أجل الإفراغ كان عليه الالتزام بالاجل الممنوح له، وأنه عندما رفع دعوى المصادقة على الإنذار قبل انصرام الأجل الممنوح للمستأنف عليه يكون قد خالف ما التزم به والحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول طلب الإفراغ يكون قد صادف الصواب ولم يخالف أي مقتضى قانوني.

وحيث تأسيسا على ذلك يتعين رد الاستئناف لعدم قيام أسبابه على أساس وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.