

Résiliation du bail commercial pour loyers impayés : La mise en demeure prévue par l'article 26 de la loi n° 49-16 n'impose qu'un seul délai de 15 jours (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64729	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5016
Date de décision 20221110	N° de dossier 2022/8206/3211	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure d'expulsion. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et en ordonnant son expulsion. L'appelant contestait la décision en soulevant une violation de ses droits de la défense et l'irrégularité de la mise en demeure qui, selon lui, aurait dû comporter deux délais distincts. La cour écarte le moyen procédural, relevant que le premier juge avait répondu sur le fond à l'argumentation du preneur et que l'effet dévolutif de l'appel garantissait un réexamen complet des moyens. Elle juge surtout que la mise en demeure était régulière au regard de l'article 26 de la loi n° 49-16, rappelant que ce texte n'impose qu'un seul délai de quinze jours au preneur pour s'acquitter des loyers dus, à défaut de quoi sa défaillance est constituée et l'expulsion justifiée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/03/2022 في الملف عدد 1620/8219/2022 والقاضي في الشكل قبول الطلب ، في الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعين مبلغ 25900.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح شهر يوليوز 2021 إلى متم شهر يناير 2022 مع النفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 09/05/2022 وبأدرت إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرفالمدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 3700.00 درهم للمدعى عليها، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2021 إلى متم يناير 2022 .

ملتمس الحكم بأداء المدعى عليه مبلغ 25900.00 درهم عن المدة المذكورة ، وإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع .

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته لم تناقش المذكرة الجوابية المستدل بها من طرف العارضة بجلسة 17/03/2022 وهو ما يعتبر خرقا لحقوقها في الدفاع ، كما أن المقال الإفتتاحي للدعوى لم يتضمن عنوان الطرف المدعي ، مضيفة أن الإنذار نص على أجل واحد بدل أجلين أجل لإثبات التماطل وأجل من أجل الإفراغ .

ملتسسة إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المدعى عليه بمذكرة جوابية أوضح الطرف العارض من خلالها أن المقال الإفتتاحي تضمن محل المخابرة معهم .

ملتمس تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 06/10/2022 تخلف نائب المستأنفة رغم الإعلام ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 03/11/2022 تم تمديدها لجلسة 10/11/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت المستأنفة كون محكمة الدرجة الأولى لم تناقش المذكرة الجوابية المستدل بها من طرفها بجلسة 17/03/2022 وهو ما يعتبر خرقا لحقوقها في الدفاع ، كما أن المقال الإفتتاحي للدعوى لم يتضمن عنوان الطرف المدعي ، مضافة أن الإنذار نص على أجل واحد بدل أجلين أجل لإثبات التماطل وأجل من أجل الإفراغ .

وحيث إنه وبخلاف مزاعم الطاعنة فإن محكمة الدرجة الأولى أجابت في تعليها كون المستأنفة لم تثبت إدعاءها أداء واجبات الكراء المطالب بها ، وهو ما يعتبر جوابا على الدفع المتمسك به بمقتضى المذكرة المدلى بها بجلسة 17/03/2022 ، وأن عدم الإشارة إلى المذكرة المذكورة بوقائع الحكم لا يعتبر موجبا للقول بخرق حقوقها في الدفاع ، كما أنه وبمناسبة الأثر الناقل والناشر للإستئناف فإن المستأنفة تمكنت من إثارة نفس الدفوع المضمنة بالمذكرة المشار إليها والتي تظل مردودة عليها إستنادا إلى كون المقال الإفتتاحي للدعوى تضمن عنوان المخابرة مع الطرف المستأنف عليه ، وأن الإنذار إحترم مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 المنظمة لمسطرة إفراغ المحلات التجارية في إطار القانون المذكور والتي نصت على أجل واحد محدد في 15 يوما للمكتري من أجل أداء واجبات الكراء تحت طائلة إعتباره في حالة تماطل الموجب لإفراغه .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .