Résiliation du bail commercial pour non-paiement : le délai de 15 jours accordé au preneur pour s’acquitter des loyers n’est pas prorogé par les dispositions du CPC relatives au refus de notification (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64482	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4605
Date de décision 20221020	**N° de dossier** 2022/8206/2977	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Résiliation pour non-paiement des loyers, Refus de réception, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Inapplication des règles de la procédure civile, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Calcul du délai, Bail commercial	
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 des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur le calcul du délai accordé au preneur pour régulariser sa situation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion.

L'appelant soutenait que son paiement, bien que postérieur au délai de quinze jours fixé par la mise en demeure, était libératoire car il fallait y ajouter le délai de dix jours pour refus de réception d'acte prévu par le code de procédure civile. La cour d'appel de commerce écarte cette argumentation en retenant que le délai imparti au preneur est exclusivement régi par l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux.

Elle juge que le délai supplémentaire de dix jours prévu par l'article 39 du code de procédure civile ne s'applique qu'aux convocations à une audience et non à la mise en demeure visant la résiliation du bail. Le manquement du preneur étant ainsi constitué par son paiement tardif, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم العربي (م.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 28/04/2022 ،يستأنف بموجبه الحكم عدد 4896 الصادر بتاريخ 28/12/2021 في الملف عدد 1924/8207/2021 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط قضى بالمصادقة على الانذار بالافراغ الموجه للمنوب عنه العربي (م.) وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينه و بين المدعين ورثة المرحوم حمزة (م.) و افراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الرباط و تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 19/4/2022 وبادر الى استئنافه بتاريخ 28/04/2022 اي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليهم ورثة حمزة (م.) تقدموا بتاريخ 01/06/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط،عرضوا فيه أن المدعى عليه يعتمر من العارضين محل الفرن الكائن بزنقة [العنوان] الرباط بسومة كرائية قدرها 3300درهم شهريا، و انه امتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2020 إلى متم شهر ماي 2021 وجب عنها 23.100.00درهم، و انهم وجهوا له إنذارا رفض التوصل به بتاريخ 20/04/2021 و بقي دون جدوى، ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه للمدعى عليه و تبعا لذلك أدائه لهم مبلغ 23.100.00درهم واجبات كراء المدة من فاتح نونبر إلى متم شهر ماي 2021 وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و تبعا لذلك إفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الرباط هو أو من يقوم مقامه و لو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإجبار في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر. و أرفق المقال بمحضر تبليغ إنذار و نسخة عادية من حكم عدد 119/1304/2018.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 30/11/2021 أكد من خلاله أن الصفة غير ثابتة من خلال صورة الحكم المدلى به، و أن المدة المضمنة بالإنذار مختلفة عن المدة المضمنة بالمقال وكذا مبلغهما، مما تكون معه الدعوى مختلة شكلا، و في الموضوع أنه حسما لكل ادعاء فإنه يدلي بأصول وصولات اداء واجبات الكراء عن الأشهر المطلوبة و هي نونبر و دجنبر 2020 و كذا يناير و فبراير و مارس و أبريل و ماي 2021، ملتمسا ترتيب الأثر على ذلك و الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و برفضه للأداء. و أرفق المذكرة بثلاث أصول وصولات أداء .

وبتاريخ 28/12/2022 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنه يركز أوجه طعنه بالاستئناف في مواجهة الحكم المستأنف على أساس سوء وفساد التعليل الذي ينزل منزلة العام

والخرق الجلي للقانون فإن المنوب عنه أكد خلال المرحلة الابتدائية بان صفة المستأنف عليهم غير ثابتة من خلال إدلائهم بصورة شمسية لنسخة حكم، وان طلباتهم تتميز بالتضارب والغموض من خلال عدم تطابق المبالغ المضمنة بالإنذار مع المبالغ المطالب بها وهو الدفع الذي لم تجب عنه محكمة البدأ في الشق الثاني لا سلبا ولا إيجابا مما يجعله مجانب للصواب فيما قضى به بخصوص التأكيد على صحة صفة المستأنف عليهم و أما موضوعا فان الطلب يتعلق باستحقاق واجبات الكراء والإفراغ للتماطل من خلال المصادقة على الإنذار وأن الحكم الابتدائي وان كان قد صادف الصواب فيما قضى به بخصوص الإشهاد على إبراء ذمة العارض من كل المبالغ المطالب بها تأسيسا على أصول وصولات الأداء المدلى بها والتي تغطي كل المدة المطالب بها ، فانه قد جانب الصواب عندما أكد على ثبوت التماطل في حق العارض، والذي يتاكد من خلال التدقيق في اجالات الأداء وبخلاف ما ذكر كان داخل الأجل وفق التفصيل الأتي تاريخ رفض التوصل بالإنذار 2021/04/20 و الأجل المضمن بالانذار 15 يوما الملاحظة الواردة بمحضر التبليغ رفض التوصل وكما هو منصوص عليه في مقتضيات الفصل : 39 من قانون المسطرة المدنية فانه وباحتساب الأجل كامل فان بدايته تكون مصادفة لتاريخ 2021/04/21 وأخره مصادف لتاريخ 05/05/2021 تضاف له عشرة أيام الموالية للرفض فيكون بذلك أخر أجل للتحلل من الواجبات المذكورة هو 15/05/2021 والذي يصادف يوم عطلة" السبت فيمتد إلى يوم العمل الموالي وهو يوم الاثنين .2021/05/17 وأن الثابت من خلال الوصولات المدلى بها ومن خلال ما أكده الحكم المستأنف أيضا أن الأداء كان بتاريخ 17/05/2021 مما يجعله واقع داخل الأجل القانوني و تكون بذلك واقعة التماطل غير قائمة في نازلة الحال ، وان الحكم الابتدائي لما اعتمد خلاف ذلك وغيب مقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل:39 من قانون المسطرة المدنية يكون قد جانب الصواب فيما قضى به وجاء غير مؤسس قانونا، ملتمسا الحكم بقبول استئنافه شكلا و موضوعا بالغائه وبعد التصدي التصريح برفض الطلب موضوعا إن قبل شكلا.

وأدلى بنسخة حكم ابتدائي و طي التبليغ.

وبجلسة 08/09/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أنه فيما يخص الدفع بعدم القبول فإن صفة العارض ثابتة، وهو ما أكدته المحكمة الابتدائية، مما يجعل هذا الدفع مردود ، وفيما يخص الدفع بكون الأداء تم داخل الأجل القانوني أن هذا الدفع لا أساس له، باعتبار أن القانون الواجب التطبيق هو القانون رقم 49.16 وتحديدا المادة 8 التي جاءت بصيغة الوجوب في تنظيم هذا الموضوع، وأن الفصل 39 من قانون م م يتعلق بتبليغ الاستدعاءات للجلسة وليس تبليغ الإنذار ، ملتمسين رد جميع دفوعات المستأنف لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني و تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2022 بلغ نائب المستأنف بكتابة ضبط هذه المحكمة ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 20/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه .

وحيث إنه و على خلاف ما تمسك به الطاعن فإن صفة المستأنف عليهم كمكرين ثابتة من خلال الحكم رقم 60 الصادر بتاريخ 13/05/2019 في الملف عدد 119/1304/2018 و القاضي بالزيادة في السومة الكرائية و الذي صدر بين المستأنف عليهم كمكرين و الطاعن بصفته مكتري وبالتالي فإن العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى الحكم اعلاه و أنه لا مجال لتمسك المستأنف بكون نسخة الحكم المدلى بها من طرف المستأنف عليهم مجرد صورة شمسية مادام أنه لم يتم الطعن في مضمونها بمطعن جدي مما يجعل ما تمسك به على غير اساس.

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من تضارب بين المبالغ المطالب بها بمقتضى الانذار و تلك المطالب بها بمقتضى المقال فإن ما طالب به المستأنف عليهم من واجبات كرائية بمقتضى الانذار هي مبالغ ترتبت في ذمة الطاعن قبل رفع الدعوى وعند تقديم المقال ترتبت مبالغ اخرى في ذمته من حق المكري المطالبة بها وأن لم يشملها الانذار .

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من كونه أدى واجبات الكراء داخل الأجل المضروب في الانذار بالنظر لاجل الرفض المتمثل في 10 ايام فإنه و خلاف ذلك فإن المادة 26 من قانون 49.16 تنص على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكتري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو كان المحل ايلا للسقوط " المقتضى الذي يستشف منه ان الاجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن اداء واجبات الكراء هو 15 يوما وأنه بمرور هذا الاجل وعدم أداء الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الانذار تحت طائلة الافراغ يكون التماطل ثابت في حقه ولا يمكنه التمسك بأجل الرفض مادام هذا الاجل منحه المشرع للمبلغ اليه الاستدعاء لحضور الجلسة و ليس الانذار مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس و يتعين رد استئنافه و تأييد الحكم المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا

في الشكل:قبول الاستئناف

و في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر