

Résiliation du bail commercial pour non-paiement : Le délai de quinze jours prévu par la loi n° 49-16 est un délai unique pour le paiement des loyers, et non un double délai pour le paiement puis pour l'éviction (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71857	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1547
Date de décision 20190410	N° de dossier 2018/8206/6175	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Interprétation de la loi, Force probante du procès-verbal d'huissier, Expulsion, Demande additionnelle en appel, Délai de quinze jours, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 8 - 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) : 663 - 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, le preneur soutenait la nullité de la mise en demeure au regard des dispositions de la loi n° 49-16, arguant qu'elle ne prévoyait pas un second délai de quinze jours pour l'éviction en sus du délai de paiement. La cour d'appel de commerce rejette cette interprétation et juge que les articles 8 et 26 de ladite loi n'instituent qu'un délai unique de quinze jours pour l'exécution de l'obligation de paiement, dont le non-respect justifie l'éviction. Elle retient que la notification par commissaire de justice fait foi jusqu'à inscription de faux et que, faute pour le preneur de rapporter la preuve du paiement dans le délai, le manquement contractuel est caractérisé. La cour considère que le défaut de paiement constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail et l'expulsion. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, tout en rappelant l'inapplicabilité de l'écrou par corps à une personne morale. Le jugement est par conséquent confirmé, avec ajout de cette condamnation supplémentaire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ن.) بواسطة دفاعها تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/05/2018 تحت عدد 2321 ملف عدد 1482/8206/2018 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع باداء المدعى عليها شركة (ن.) في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي بوسلهام (م.) مبلغ 60500 درهم واجبات كراء المدة من 01/04/2017 الى 30/01/2018 مع النفاذ المعجل، وتعويض عن التماطل قدره 3000 درهم وافراغها من المحل التجاري الكائن بزاوية شارع [العنوان] سلا هي ومن يقوم مقامها او بإذنها وتحميلها المصاريف ورفض الباقي.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

وحيث إن الاستئناف الفرعي جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة طبقا للمادة 143 من ق.م.م صفة و أداء فهو مقبول

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه بتاريخ 13/04/2018 أنه سبق أن أكر للمدعى عليها المحل الكائن بعنوانها أعلاه ، بسومة شهرية قدرها 6050 درهم، وأن المكترية توقفت عن الأداء ابتداء من شهر 01-04-2017 إلى 31-01-2018 بما مجموعه 60.500 درهم وأنها وجهت له إنذارا بالأداء دون جدوى، ملتصا الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته المبالغ الكرائية عن المدة المذكورة قبله وتعويض عن التماطل قدره 10000 درهم والحكم بإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بادننها من المحل التجاري الكائن بزاوية شارع [العنوان] سلا ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى والصائر .

وأرفقت المقال بنسخ من الوثائق التالية: شهادة ادراية ورسالة و شراء عدلي وعقد كراء ولاحقا بانذار ومحضر تبليغه .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (ن.). وجاء في أسباب استئنافها ان تعليل المحكمة مصدرة الحكم الابتدائي جاء خارقا للمقتضيات القانونية والواقعية فالمستأنف عليه استند في دعواه على انذار باطل موجه وفق مقتضيات قانون الكراء التجاري 49.16 ، ذلك أنه بالرجوع للانذار انه منح العارض أجل خمسة عشر يوما للاداء وتمكينه من أجل خمسة عشر الاضافية للافراغ، وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي بعد مرور سنتين من تطبيق القانون، وبالتالي فالاعتماد وتأسيس الحكم موضوع الطعن على انذار باطل وكذا تعليله بمقتضيات قانونية لا تنطبق على نازلة الحال، يستلزم ابعادها لأنه ما بني على باطل فهو باطل وجب التصريح ببطلان الانذار والحكم برفض من جديد برفض الطلب، وانها تؤكد أنها لم تتوصل قط بأي انذار للأداء من طرف المستأنف عليه، وأنها تسلك الاجراءات القضائية للطعن في تبليغ الانذار، وأن الكراء مطلوب وليس معروض والعارضة لم تتوصل بأي انذار كما لم تتوصل بأي استدعاء للجلسة بالمرحلة الابتدائية، وأن الامر كذلك فإن التعليل الذي بناه الحكم المطعون فيه هو تعليل

غير قانوني وغير مرتكز على أساس، وبالتالي واجب التصحيح، لذلك تلتزم التصريح بارتكازه على أساس قانوني سليم في الشق المتعلق بالإفراغ، وبإلغاء الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالإفراغ، وأساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب المتعلق بالإفراغ، وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفقت نسخة من الحكم.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 06/03/2019 جاء فيها انه فيما يخص الدفع المتعلق بأن المستأنفة "شركة (ن.)" لم تتوصل بالإنداز أنه بالرجوع الى المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي والموجودة بالملف سينتبهن أن هذه المزاعم غير حقيقية وغير موجودة بتاتا وأن الصواب والحقيقة هو ون الممثل القانوني للشركة تسلم الإنداز ورفض أداء الواجبات الشهرية، وأنه لا زال يتماطل ويمتنع عن الأداء، وحول الدفع المتعلق بضرورة إعطاء للمكثري بالإضافة على أجل 15 يوم للأداء أجل 15 أخرى للإفراغ كأجل إضافي، وأن هذه القراءة القانونية من طرف بعض الفقه تعتبر بمثابة نشاط قانوني وتدخل ضمن خيانة التنظير والترف الفكري أكثر من الواقع، وأن الاجتهاد القضائي استقر إلى أنه بمجرد مرور 15 يوما بعد توصل المكثري بالإنداز وامتناعه عن الأداء يكون في حالة مطل الموجبة للأداء والإفراغ وهذا ما نصت عليه المادة 26 من قانون 16.49 والمتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأن المستأنفة الى غاية اليوم لم ينفذ الحكم الصادر في حقها وتتماطل في التنفيذ، وأن استئنافها هذا هو مجرد وسيلة للتماطل والتسويف.

وفي الاستئناف الفرعي: انه يريد الطعن صراحة باستئناف فرعي في الحكم رقم 2321 الصادر بتاريخ 23/05/2018 بالملف عدد 1482/8206/2018 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة (ن.) لفائدة المدعي بوسلهام (م.) مبلغ 60500 درهم كواجبات كراء المدة من 01/04/2017 إلى 30/01/2018 مع النفاذ المعجل وبتعويض قدره 3000 درهم وإفراغ المحل التجاري الكائن بزاوية شارع [العنوان] سلا ومن يقوم مقامها أو بإذنها وتحميلها المصاريف ورفض الباقي، وأن المعارض المكثري إلى الآن هذا لم يسلم ولم يتوصل لا بالواجبات الكرائية ولا بمحله، وأن التوافق والتراضي المبرم بين المعارض وشركة (ن.) والذي حدد في الوجيبة الكرائية في مبلغ 6050.00 درهم، لم يتوصل بها، وأنه محق في اللجوء للمطالبة بالوجيبة الكرائية التي لم تنص عليها الحكم الابتدائي وهي من الفترة 31/01/2018 الى 28/02/2019 أي ما يعادل 13 عشر شهرا بما مجموعه 786500 درهم، لذلك يلتزم تأييد الحكم مع تعديل قيمة التعويض عن الضرر الى مبلغ 10000 درهم والحكم بأداء شركة (ن.) الواجبات الكرائية بالإضافة إلى الواجبات المنصوص عليها في الحكم الابتدائي والحكم على المدعى عليها بأداء الواجبات الكرائية من الفترة المذكورة، الحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع النزاع تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وتحميل المدعى عليها الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة دفوعاتها المعروضة اعلاه.

حيث عابت الطاعنة على محكمة البداية خرق مقتضيات المادتين 8 و 26 من قانون 49.16 ذلك ان الانذار الموجه اليها منحها اجل خمسة عشر يوما للأداء واجل خمسة عشر يوما للإفراغ ما يعتبر انذار باطل كما نازعت في توصلها بالإنداز.

حيث ان ما احتجت به الطاعنة من كون مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 منحت اجل إضافي محدد في خمسة عشر يوما للإفراغ يبقى مردود عليها باعتبار أن المشرع المغربي حدد اجل واحد للأداء والإفراغ نص عليهما بمقتضى المادتين 8 و 26 من قانون 49.16 فضلا على أن المادة 26 نصت على أنه يجب منح المكثري اجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل وبذلك يتضح أنه لا يمكن أن تكون فلسفة المشرع توجهت إلى منح أجلين للمكثري اجل للأداء وأجل آخر للإفراغ .

حيث أن إطار النازلة المؤسس للمنازعة هو التماطل في أداء واجبات الكراء ولا يكفي المنازعة في التوصل بالإنداز دون تقديم طعون جديدة انطلاقاً من مقتضيات قانون المسطرة المدنية إذ الثابت أن المستأنفة توصلت بالانذار الموجه إليها من طرف المستأنف عليه يوم 8/2/2018 من أجل أداء واجبات الكراء المتخلدة بدمتها بواسطة مسؤول بالشركة ولم تنازع في التوصل باعتبار أن المحاضر المنجزة من طرف المفوضين القضائيين تعتبر محاضر رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور فضلاً عن ذلك فالمستأنفة لم تثبت الوفاء بالإلتزامات المترتبة في حقها وإبراء ذمتها من الواجبات الكرائية المطلوبة قبل انصرام الأجل المحدد لها طبقاً للمادة 8 و 26 من قانون رقم 49.16 وهو ما يجعلها في حالة مطل وتقاعس بخلاف التزاماتها العقدية المنصوص عليها في الفصل 663 من ق.ل.ع، والحال أن التماطل استقر الفقه والقضاء على أنه سبب خطير وهادم للعلاقة الكرائية ويبرر الحكم بالافراغ ويجعل ما ساغته محكمة البداية سديداً يستوجب التأيد .

– فيما يخص الاستئناف الفرعي

حيث أن ساغ المستأنف عليه طلبه بالاستئناف فرعي إلا أنه في الواقع يتضمن طلب أداء واجبات كرائية عن المدة اللاحقة وبذلك يجب تضمينه في خانة الطلبات الإضافية .

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد إبراء ذمة المستأنفة من الواجبات الكرائية المتخلدة بدمتها عن المدة من 1/2/2018 لغاية 28/2/2019 بمشاهرة قدرها 6050 درهم وجب فيها 78650,00 درهماً مما يتعين معه الاستجابة للطلب.

حيث أنه لا مبرر للحكم بالإكراه البدني في حق المستأنف عليها فرعياً باعتبارها شخص معنوي.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً ، علنياً وحضورياً.

في الشكل:

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

و في الطلب الإضافي: بأداء المستأنفة للمستأنف عليه مبلغ 78650.00 درهم واجب الكراء عن المدة من 01/02/2018 الى 28/02/2019 حسب مشاهرة قدرها 6050.00 درهم و تحميل الطرفين الصائر بالنسبة ورد باقي الطلبات.