

Résiliation du bail commercial pour non-paiement : le délai d'éviction à mentionner dans le congé est de 15 jours et non de trois mois (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64655	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4884
Date de décision 20221103	N° de dossier 2022/8206/4026	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validation du congé, Résiliation du bail, Non-paiement de loyer, Loi n° 49-16, Injonction de payer, Expulsion du preneur, Délai de quinze jours, Délai d'éviction, Congé pour non-paiement, 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 examine la régularité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait la nullité de l'acte au motif qu'il n'accordait pas le délai d'éviction de trois mois qu'il estimait applicable. La cour écarte ce moyen au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Elle rappelle que, lorsque la résiliation est fondée sur le non-paiement des loyers, le délai à impartir au preneur est de quinze jours. La cour retient que la mise en demeure, en accordant précisément ce délai pour s'acquitter des arriérés locatifs sous peine d'éviction, était parfaitement conforme aux exigences légales et produisait ses pleins effets. Le manquement du preneur étant ainsi caractérisé, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الهاشمي (ي.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/07/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5438 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/05/2022 في الملف عدد 3703/8219/2022 والقاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 23/02/2022 والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] أسفي - هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بتاريخ 30/06/2022 وبادر الى استئنافه بتاريخ 12/07/2022 أي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة واداء، فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه سفيان (م.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 8/4/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] أسفي و الذي يستعمله في بيع المأكولات الخفيفة بسومة كرائية شهرية 1800 درهم وأنه تقاعس عن أداء الكراء منذ 2021/02/1 وأنه وجه إليه إنذارا بالأداء داخل أجل 15 يوما من التوصل وهو ما لم يتم به رغم مرور الأجل وأن الإنذار تضمن أجلا ثانيا للإفراغ عن التماطل وأن الإنذار تم التوصل به بتاريخ 2022/02/23 وأن التماطل ثابت ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ للتماطل والقول تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] أسفي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر .

و أرفق المقال ب: عقد كراء وإنذار و محضر تبليغه .

و بناء على إدلاء نائب المدعى بملتمس الإدلاء بوثائق بجلسة 26/04/2022 جاء فيه أنه يدلي بشهادة التسليم المرفقة وذلك قصد ضمها للملف.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 17/05/2022 جاء فيها أن المدعى أسس دعواه على انذار بالأداء والإفراغ توصل به العارض بتاريخ 2022/02/23 لكن القانون الواجب التطبيق في نازلة الحال هو القانون رقم 49.16 المنظم الكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأن المادة 26 من القانون المذكور توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد العلاقة الكرائية أن يوجه للمكترى إنذارا مستقلا بالأداء، يليه إشعارا ثانيا بالإفراغ يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه أجلا للإفراغ وأنه باستقراء الإنذار الذي أسس عليه المدعى طلب الإفراغ يتبين أنه خال من تحديد الأجل الذي يتعين على المكترى بعد انتهائه إفراغ العين المؤجرة وبالتالي فإن طلب الإفراغ غير مؤسس ويتعين رفضه، ملتصقا بالحكم برفض الطلب.

و بتاريخ 24/05/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون القانون يقتضي أن يكون كل حكم معطل من الناحيتين الواقعية والقانونية والا كان باطلا، وانه المستأنف عليه اسس دعواه على إنذار بالأداء توصلت به العارضة بتاريخ 23/02/2022، وان القانون الواجب التطبيق في نازلة الحال هو القانون رقم 16.49 المنظم لكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأن المادة 26 من القانون المذكور توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا بالإفراغ يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وان يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، وانه باستقراء الإنذار الذي أسس عليه المدعي طلب الإفراغ يتبين بأنه خال من تحديد الاجل الذي يتعين على المكثري بعد انتهائه إفراغ العين المؤجرة وهو ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار، وبالتالي فإن طلب الإفراغ غير مؤسس ويتعين رفضه، ملتصقا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من الافراغ والحكم من جديد برفض الطلب وجعل الصائر على من يجب

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ

وبجلسة 08/09/2022 أدلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض من خلالها أن مانعاه المستأنف على الحكم غير مرتكز على أساس ذلك أن العارض وجه للمستأنف إنذارا من أجل أداء الكراء وكذا الإفراغ للتماطل ، وهو الإنذار الذي لا تنكر المستأنف كونه توصل به بتاريخ 23/02/2022 ، وأن المادة 26 من القانون 16-49 تحدد الأجل الممنوح للإفراغ في حالة التماطل في 15 يوما و ليس ثلاثة أشهر كما ذهب إلى ذلك المستأنف، وأن الإنذار بالأداء و الإفراغ إستوفى الشروط المتطلبة قانونا و تضمن الأجل القانوني، ملتصقا التصريح بعد ارتكاز الاستئناف على اساس سليم وتأييد الحكم الابتدائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 13/10/2022، بلغ نائب المستأنف بكتابة الضبط، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 27/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنائه وفق ما سطر اعلاه متمسكا بكون الانذار سند الدعوى لم يتضمن اجل ثلاثة اشهر من اجل الافراغ.

وحيث ان المادة 26 من قانون 16-49 تنص على انه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في خمسة عشرة يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم اداء واجبات الكراء او كان المحل ايلا للسقوط ومؤدى ذلك ان الاجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن اداء الواجبات هو خمسة عشرة يوما وبانصرام هذا الاجل وعدم اداء الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الانذار تحت طائلة الافراغ يكون التماطل ثابت في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة على الانذار وافراغ العين المكراة وانه بالرجوع الى الانذار المؤسسة عليه الدعوى نجد ان المستأنف عليه وجه انذار للمستأنف يطالبه فيه باداء واجبات كراء المدة من فاتح فبراير 2021 الى متم فبراير 2022 مانحا اياه اجل خمسة عشرة يوما للاداء تحت طائلة الافراغ وبالتالي يكون الانذار وعلى عكس ما تمسك به الطاعن مستوفيا لكافة شروطه ومنتجا لآثاره القانونية وان الحكم المطعون فيه لما رتب عليه الافراغ يكون قد صادف الصواب ولم يخالف اي مقتضى قانوني ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

لهذه الأسباب

:

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.