

Résiliation du bail commercial : Une seule mise en demeure est suffisante pour constater le défaut de paiement du preneur en application de la loi 49-16 (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60847	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2800
Date de décision 20230425	N° de dossier 2022/8206/5615	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validation de la mise en demeure, Unicité de la mise en demeure, Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi 49-16, Force majeure, Expulsion du preneur, 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 pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait principalement la nullité de la mise en demeure au motif que la loi 49.16 imposerait la délivrance de deux actes distincts, l'un pour le paiement et l'autre pour l'éviction, et subsidiairement l'existence d'une cause légitime de suspension du paiement liée à la crise sanitaire. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant que l'article 26 de la loi 49.16 n'exige la délivrance que d'un unique commandement de payer visant la résiliation. La cour rappelle qu'après l'expiration d'un délai de quinze jours demeuré infructueux, le bailleur est fondé à saisir le juge pour faire constater le manquement du preneur et obtenir son expulsion. Elle rejette également le moyen tiré de la force majeure, relevant que la période d'impayés avait débuté avant la crise sanitaire et s'était poursuivie bien après la reprise des activités commerciales, ce qui privait le preneur de toute excuse légitime. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدم سعيد (ع.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 13/10/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2615 بتاريخ 26/07/2022 في الملف عدد 1530/8207/2022 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الدعوى. في الموضوع: بأداء المدعى عليه سعيد (ع.) لفائدة المدعي العربي (غ.) مبلغ 96.000,00 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن ب: [العنوان] تمارة خلال المدة من 15/12/2019 الى 15/12/2021 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 1500 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الانذار الموجه اليه بتاريخ 22/12/2021 وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما و بإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه أو بإذنه، وبتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى، وبتحميله الصائر و برفض الباقي. حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 28/09/2022، و تقدم باستئنافه بتاريخ 13/10/2022، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن العربي (غ.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 28/04/2022 يعرض فيه أنه يكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تمارة بسومة شهرية قدرها 4.000,00 درهم، وانه تخلف عن أداء واجبات الكراء منذ 15/12/2019 الى 15/12/2021 والتي وجب فيها مبلغ 96.000,00 درهم، وانه سبق وان انذره من اجل الاداء دون جدوى، ملتصا لاجل ذلك الحكم بادائه له المبلغ المذكور، ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما و بإفراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في لاقصى و تحميلة الصائر. مرفقا مقاله بعقد كراء ومحضر تبليغ انذار وشهادة ملكية. و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف . أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول بطلان الإنذار فمن خلال استقراء المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16.49 يتضح جليا انه يتوجب توجيه انذارين مستقلين للمكتري الأول خمسة عشرة يوما لأداء ما تخلف بذمته من واجبات كرائية والثاني خمسة عشر يوما للإفراغ. حيث أن كل واحدة من المادتين المشار إليهما أعلاه تشترط توجيه انذارات وبالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه إنذارين مستقلين ولا يمكن الاكتفاء بإنذار واحد حيث أن الآجل خمسة عشر يوما في المادتين معا يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار و حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن المحكمة اتجهت في تعليل حكمها على أن طلب الإفراغ جاء مبررا من الناحية القانونية وحيث طالما أن الثابت قانونا أن تماطل المدين يحقق في حالة التي يتأخر فيها عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول وفقا للفصل 254 من ق ل ع والحال أن عدم وفاء العارض بالتزامه التعاقدى المتعلق بأداء الكراء راج الى حالة الطوارئ الصحية التي فرضتها السلطات العمومية لمواجهة جائحة كورونا استنادا الى مقتضيات المرسوم 293/20/2 و الذي قضى من خلال مادته الثالثة باغلاق المحلات التجارية وبالتالي فغن سبب عدم أداء العارض لالتزامه كان سبب توقف العارض عن الكسب وتبعاً لذلك يبقى السبب المؤسس عليه الإنذار يبقى غير جدي ، ملتصا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب والبت فيما عدا ذلك وفق القانون. أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ. و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبته بجلسة 28/03/2023 التي جاء فيها أن ما أثاره المستأنف في شأن بطلان الإنذار لعدم توجيه إنذارين مستقلين للمستأنف طبقا للمادتين 8 و 26 من القانون 16.49 لكن بالرجوع إلى نازلة الحال فإن المستأنف توقف عن الأداء أكثر من 12 شهر والمنوب عنه يكون في هذه الحالة قد استنفد جميع الوسائل الحبية والقانونية مع المستأنف للأداء ما بذمته في هذه الحالة يكون سيء النية وأن المطلب تحقق تلقائيا بمجرد انتهاء أجل 15 يوما. وأن الذي يصحح هو الانذار بالافراغ وليس الانذار بالأداء علما بأن المستأنف لم يحترم الفصل الخامس من عقد الكراء الذي التزم من خلاله باحترام الوقت المحدد الذي بتاريخ 2020/05/10 وإن اخل بوعده يؤدي 1000 درهم عن كل يوم تأخير، وأن المشرع لم يكن غايته تصحيح إنذارين معا ولكن فقط تصحيح إنذار والدليل على ذلك فإن المشرع نفسه عنون الفرع الأول من الباب الثاني عشر من ذات القانون ب"دعوى المصادقة على الإنذار" وليس دعوى المصادقة على الانذارين وبالتالي يكفي أن يوجه للمكتري انذار واحد، جاء قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ويستفاد باستقراء المادتين 8 و 26 من

القانون 16.49 أن الأجل الواجب للمكثري في حالة توقفه عن أداء الكراء هو خمسة عشر يوما وأنه بانصرام هذا الأجل ابتداء من تاريخ التوصل فإن المكثري يحق له المطالبة بالمصادقة على الإنذار من أجل الإفراغ وفي النازلة الحالية فالطرف المكثري رغم توصله بالإنذار لم يبادر إلى أداء ما بذمته من واجبات كرائية عن المدة المحددة مما يبقى معه الحكم مصادق للصواب فيما قضى به من افراغ في مواجهته قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 2240 الصادر بتاريخ 2018/05/02 في الملف رقم 1752/8206/2018 وأنه من الثابت أن المستأنف لم يف بالتزامه وفق ما هو مسطر في عقد الكراء وأنه ما أثاره في شأن توقف عن الأداء بسبب جائحة كورونا أكل الظهر عليها وشرب مرت من خلاله عدة سنوات هن هذا الأمر والمستأنف منذ سنة 2019 إلى حد كتابة هذه السطور لم يؤدي واجبات الكراء وبالتالي فإن التماطل ثابت في حقه ، ملتصقا بالحكم برد جميع دفعات المستأنف لعدم جديتها القانونية والواقعية وبتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب. وبناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 18/04/2023 التي جاء فيها أنه غير خفي على المحكمة أن الأصل في النص القانوني أن يكون واضح الدلالة على المراد منه وأن كل نص محتاج إلى بيان لا يجوز أن يؤخر بيانه عن وقت الحاجة إليه لأن التكليف بما لا يتبين المراد منه تكليف في حد ذاته لصاحبه لا يوجب له الحق ، لأن الإرادة لا تتجه إلى امتثال التكليف إلا بعد فهم النص الذي وجب به التكليف وأن المستأنف عليه حاول ما أمكن افراغ محتوى النصوص القانونية من مضمونها المتوخى من طرف المشرع رغم وضوح مدلولها وينعى المدعى عليه من خلال جوابه أن العارض تخلف عن أداء واجبات الكراء المزعومة وكما تعلم المحكمة أنه من أجل تحقيق التوازن العقدي بين أطراف العلاقة الكرائية وتكريس الأمن القانوني ، تدخل المشرع ونظم هذه العلاقة ووضع العديد من الضوابط القانونية الهادفة إلى تحقيق التوازن ويلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها ، بحيث يضل المكثري حينئذ ملزما بأداء الوجيبة المستحقة وغير المؤداة مقابل الانتفاع بالعين موضوع الكراء. حيث أن المستأنف ومنذ بداية أزمة كورونا وهو يحوز العين المؤجرة وامتنع عن تسليم العين موضوع النزاع إلى العارض حيث منعه من حقه في الانتفاع وأن العارض لم يبلغ بالإنذار بعوان العين المؤجرة لأنها في حيازة المستأنف عليه بعدما منعه من ذلك، وهذه حقيقة لا يمكن للمستأنف عليه إنكارها لأنه ولحد الساعة لا زال يحوز المحل ويمنع " العارض من الانتفاع بالعين المؤجرة وأن العارض لا زال يعاني الأمرين من جراء منعه من طرف المستأنف عليه ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي رفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث بين أطراف النزاع للتأكد من واقعة منع المستأنف عليه للعارض من استغلال العين المؤجرة منذ بداية أزمة كورونا . وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 18/04/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 25/04/2023 التعليل حيث أسس المستأنف استئنافه على السببين المسطرين أعلاه. وحيث أنه خلافا لما أثاره الطاعن من وجوب توجيه المستأنف عليه له إنذارين واحد للاداء والآخر للافراغ، فإن المادة 26 من قانون 16.49 تنص على توجيه إنذار واحد ومنحه أجل واحد محدد في 15 يوما بانصرامه وعدم أدائه للوجيبة المتخلدة بذمته والتي لا تقل عن ثلاث أشهر يكون المطل ثابت في حقه موجب لافراغه، وهو ما سارت فيه محكمة النقض في قرارها عدد 649/2 بتاريخ 02/12/2021 ملف تجاري عدد 2091/3/2/2019 -غير منشور-، مما يتعين معه رد ما أثاره الطاعن بهذا الخصوص. وحيث أنه المحكمة بجوعها إلى وثائق الملف ثبت لها بان الإنذار أساس الدعوى والمتوصل به من طرف المستأنف بتاريخ 22/12/2021 طالبه المستأنف عليه بأداء الوجيبة الكرائية عن المدة من 15/12/2019 إلى 15/12/2021 وبالتالي لا مجال معه لدفع المستأنف بتأثير ظروف جائحة كوفيد وتعليق الأنشطة التجارية على عدم أدائه للوجيبة الكرائية ذلك أنه بملاحظة المدة المطالب بها ثبت للمحكمة أن جزئيا منا يتعلق بقبل انتشار الجائحة حتى ومعظمها بعد رفع الحجر الصحي واستئناف جميع الأنشطة التجارية بشكلها المعتاد، ويتعين رد ما أثاره بهذا الخصوص. وحيث للعلل أعلاه يكون مستند الطعن على غير أساس واقعي أو قانوني، ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: بقبول الاستئناف. في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.