

Bail commercial : La maladie du représentant légal et les difficultés financières de la société preneuse ne sont pas des motifs légitimes justifiant le non-paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68970	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 145
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/5266	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement postérieur au jugement, Obligation de paiement, Mise en demeure, Maladie du dirigeant, Loyers impayés, Expulsion, Difficultés financières, Défaut de 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 les justifications avancées par le preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés, la résiliation du contrat et l'expulsion.

L'appelant soutenait que son manquement était dû à la maladie de son représentant légal et à des difficultés financières, et que des pourparlers amiables justifiaient l'absence de paiement dans le délai de la mise en demeure. La cour retient que de telles circonstances ne constituent pas une cause exonératoire de l'obligation de payer le loyer et que le paiement effectué après le prononcé du jugement ne saurait purger le manquement déjà constaté.

Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, elle condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance mais rejette la demande de dommages et intérêts y afférente, au motif que le loyer est quérable et qu'aucune nouvelle mise en demeure n'a été délivrée pour cette période. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ 24/09/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/06/2019 تحت عدد 2260 ملف عدد 1257/8207/2019 والقاضي بأداء العارضة مبلغ 11374 درهم مقابل واجبات الكراء عن المدة من دجنبر 2018 الى مارس 2019 مع النفاذ المعجل ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وافرغها من شقة [العنوان] بالرباط هي أو من يقوم مقامها أو محيط بالرباط هي أو من يقوم مقامها أو بإدنها وتحميلها الصائر ورفض الباقي

حيث انه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بصندوقها بتاريخ 27/03/2019 ، والذي يعرض من خلاله انه يملك شقة [العنوان] الرباط ، تستغلها المدعى عليها على وجه الكراء بوجيبة كرائية شهرية قدرها 2.843,50 درهم دون الاعباء الاخرى الملقاة على كاهلها بمقتضى العقد والقانون ، وقد توقفت عن ادائها دون مبرر منذ فاتح دجنبر 2018 الى مارس 2019 مما خلد بذمتها مبلغ 11.374,00 درهم ، امتنعت عن الوفاء به رغم كافة المحاولات المبذولة معها من جعلتها الانذار الموجه اليها الممنوح لها بموجبه اجل 15 يوم والتي تخلفت عن الاستجابة لفحواه رغم توصلها به، لاجله فانه يلتمس الحكم بادائها لفائدته المبلغ المذكور واجب كراء المدة المسطرة ومبلغ 10.000,00 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وافرغها من المحل المدعى فيه هي او من يقوم مقامها ولو بانها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر وتحديد مدة الاجبار في الاقصى. مرفقا مقاله بصورة شمسية لعقد كراء وانذار ونسخة محضر تبليغ.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته المستأنفة و جاء في أسباب استئنافها ان عملية التماطل الحالية وقعت للعارضة بسببين اولهما مرض الممثل القانوني للمستأنفة من جهة وكذا الوضعية المالية للشركة من جهة اخرى وذلك اثناء توجيه الانذار. وقد قام الممثل القانوني باتصالات متعددة مع المستأنف عليه قصد فض النزاع وتم الاتفاق على حل المشكل حبيا مما جعل العارض لم يقم بالعرض العيني داخل الاجل القانوني. وان عدم حضورها للجلسات رغم توصلها كان بسبب ادعاءات المستأنف عليه بعدم رغبته في المطالبة القضائية. مما حدى بالعارضة الى عرض المبالغ الكرائية عن طريق الوكالة البكية (و. ك.) بمجرد علمها بصدور الحكم في غيبتها. وان للمحكمة السلطة التقديرية في تحديد حالة التماطل والاخذ بها من عدمه وخاصة الظروف المادية للشركة في تلك الفترة. وكذا بدء رغبته وحسن نيتها في اداء جميع المبالغ الكرائية.

ملتصا الحكم بقبول الاستئناف والغاء الحكم الابتدائي في شقة القاضي بالافراغ للتماطل والتصريح برفض طلبي التعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية والافراغ التابع له وتحميل المستأنف عليه الصائر.

مدليا بنسخة من الحكم وصورة وثيقة تحويل مبلغ مالي.

وبناء على جواب نائب المستشارف عليه مع الطلب الاضافي المؤدى عنه بتاريخ 17/12/2019 والذي جاء فيه ان ما تمسكت به المستأنفة غير مرتكز على اي اساس, خاصة وان العارض بدل مجهود كبير بالطرق الحبية مع المستأنفة قصد اداء ما بذمتها الا انها لم تستجب , كما انها لم تؤد واجبات الكراء داخل الاجل المحدد لها في الانذار والاكثر من ذلك انها لم تنفذ الحكم. وبخصوص التمسك بكون عدم اداء الكراء يعود الى ظروفها المادية , فإنه وفضلا عن كونه سبب غير صحيح , فإنه لا يعتبر مبررا لعدم احترام الالتزام التعاقدي بأداء واجبات الكراء . اما فيما يتعلق يتعلق بالتمسك بعرض واجبات الكراء بواسطة الوكالة البنكية (و. ك.) فإن العارض يؤكد انه لم يتوصل بأي مبلغ

وبخصوص الطلب الاضافي فالمستأنفة لازالت متوقفة عن اداء واجبات الكراء عن المدة من ابريل سنة 2019 الى غاية تاريخه دجنبر 2019 اي ما مجموعه مبلغ 25591,5 درهم على اساس سومة قدرها 2843,50 درهم. ملتמسا رفض طلب المستأنفة وتأييد الحكم الابتدائي وفي الطلب الاضافي الحكم على المستأنفة بأداء مبلغ 25591,5 درهم عن المدة اعلاه مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم وتحميلها الصائر

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/01/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 15/01/2020

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة اوجه استئنافها المعروضة أعلاه.

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنفة بكون سبب عدم اداء واجبات الكراء يعود الى مرض الممثل القانوني والى الظروف المادية , فإنه يعتبر مردودا طالما ان ما ساقته المستأنفة من اسباب لا ينهض مبررا للامتناع عن اداء واجبات الكراء , خاصة وان المستأنفة توصلت بالانذار ولم تؤد واجبات الكراء داخل الاجل المحدد فيه , اما التمسك بوجود اتصالات حبية قصد فض النزاع , فإنه لا تعد مبررا مقبولا للامتناع عن الاداء . وبخصوص التمسك بوقوع الاداء عن طريق تحويل المبلغ المحكوم به لفائدة المستأنف عليه عن طريق وكالة (و. ك.), فإنه وفضلا عن عدم الادلاء بما يفيد سحب المبلغ المذكور من طرف المستأنف عليه , فإن ذلك تم بعد صدور الحكم وبالتالي فإن التماطل يكون ثابتا , الامر الذي يكون معه الاستئناف غير مؤسس ويتعين التصريح برده وتأييد الحكم المستأنف

وحيث ان الصائر تتحملة المستأنفة

في الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأداء واجبات الكراء عن المدة من ابريل 2019 الى دجنبر 2019 والتي وجب فيها مبلغ 25591,5 درهم على اساس سومة شهرية قدرها 2843,50 درهم شهريا, وانه استنادا لثبوت العلاقة الكرائية والسومة الكرائية بين الطرفين, فإن الانتفاع بالعين المكراة يرتب التزاما بأداء واجبات الكراء . وانه في غياب الادلاء بما يفيد الاداء يتعين الاستجابة للطلب الاضافي والحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 25591,5 درهم مقابل واجبات الكراء المشار اليها اعلاه.

وحيث انه فيما يخص المطالبة بالتعويض , فإن وثائق الملف تخلو مما يفيد انذار المستأنفة بالاداء , وانه استنادا لقاعدة الكراء مطلوب وليس محمول , يتعين رفض الطلب

وحيث انه يتعين تحميل الطرفين الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف والطلب الاضافي

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على المستأنفة

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه واجبات الكراء عن المدة من ابريل 2019 الى دجنبر 2019 والتي وجب فيها مبلغ 25.591,5 درهم على اساس سومة شهرية قدرها 2843,50 درهم ورفض طلب التعويض وجعل الصائر بالنسبة