

Bail commercial : la mise en demeure visant la résiliation du bail pour non-paiement est régulière dès lors qu'elle mentionne expressément le montant de la somme due et la période des loyers impayés (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71610	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1278
Date de décision 20190325	N° de dossier 2018/8206/5912	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la mise en demeure, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Défaut de paiement, 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, la cour d'appel de commerce examine la validité formelle du commandement de payer. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soutenait la nullité du commandement au motif d'un défaut de précision quant aux mois impayés et au montant de la somme due. La cour écarte ce moyen après avoir constaté que le commandement de payer mentionnait expressément la somme due, la période concernée et accordait au preneur un délai de quinze jours pour s'acquitter de sa dette. Elle retient que le preneur, ne rapportant aucune preuve de paiement des loyers réclamés, se trouve en état de défaut justifiant la résiliation du bail. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم محمد (م.) بواسطة دفاعه بتاريخ 15/11/2018 بمقال استئنافي ، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/09/2018 تحت عدد 7863/2018 في الملف عدد 4358/8206/2018 و القاضي في الشكل: بقبول الدعوى ، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 7.350,00 درهم واجب الكراء عن المدة الممتدة من فاتح شهر مارس 2017 إلى متم شهر أبريل 2018 ، بحسب وجيبة كرائية قدرها 525,00 درهم شهريا، و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 18-12-2017 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه بإذنه من المحل الكائن بقيسارية [العنوان] وادي زم. مع تحميله الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأدنى .

وحيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ثابت (مو.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25-04-2018 يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بقيسارية [العنوان] وادي زم. وانه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح مارس 2017 إلى غاية متم دجنبر 2017 على الرغم من توصله بإنذار بالأداء والإفراغ بتاريخ 18/12/2017 ، لذلك فإنه يلتمس الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه، و بأدائه له مبلغ 91.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة المذكورة في الإنذار ، والمدة اللاحقة له ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وتحميله الصائر.

وأرفق مقاله بصورة لعقد كراء ، ونسخة من محضر تبليغ إنذار ، ونسخة من إنذار .

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه، استأنفه محمد (م.) ، و جاء في أسباب استئنافه بعد ذكر موجز الوقائع ، أن الحكم المستأنف لا يرتكز على أي أساس قانوني أو واقعي فيما قضى به ، ذلك أنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن الإنذار الموجه إلى العارض جاء مشوبا بعدة اختلالات شكلية وموضوعية كفيلة بإبطاله، منها أنه لم يضبط بدقة الأشهر المزعوم تخلدها بذمة العارض ، وكذا مبلغ الوجيبة الكرائية ، وعدم تحديدها في الملتزمات الختامية للإنذار، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن العارض يكتري المحل منذ عشرين سنة ، ولم يكن يوما في حالة مطل عن أداء واجبات الكراء، لأجله يلتمس في الشكل قبول المقال لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، و في الموضوع حكم بإلغاء الحكم المستأنف ، و برفض طلب المستأنف عليه و تحميله الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف ، وطى التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 18/03/2019 والتي جاء فيها أن الإنذار جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، وأن المستأنف عليه لم يبادر إلى أداء واجبات الكراء داخل الأجل المحدد بالإنذار ، مما يجعل واقعة التماطل ثابتة في حقه، ملتصا الحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته ، وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 18/03/2019 تخلف عنها نائبا الطرفين ، وألفي بالملف مذكرة نائب المستأنف عليه ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة، فتم حجزها للمداولة لجلسة 25/03/2019 .

محكمة الاستئناف

وحيث إنه وخلافا لما تمسك به الطاعن ، فإن الحكم المستأنف علل ما قضى به تعليلا موافقا للقانون ، ذلك أنه بالاطلاع على نص الإنذار المبلغ للمستأنف ، يتبين بأنه تضمن صراحة مبلغ السومة الكرائية ، وكذا المدة المطالب بها، وتم منح المكتري بمقتضاه أجل 15 يوما من أجل الأداء، وشهرين من أجل الإفراغ، وبذلك يكون الإنذار مستوفيا لكافة شروطه الشكلية المتطلبة قانونا، هذا من جهة ، ومن جهة

أخرى فإن الطاعن لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات المطالب بها ، مما تكون معه حالة المطل ثابتة في حقه ، والحكم الذي قضى عليه بالأداء والإفراغ في محله ، مما يتعين معه تأييده فيما قضى به، مع رد الاستئناف، وتحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا .

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده ، وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به ، وتحميل المستأنف عليه الصائر.