

Bail commercial : la preuve du paiement des loyers avant la réception de la mise en demeure fait obstacle à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire (CA. com. Casablanca 2020)

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 68864 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1352 |
| Date de décision 20200617 | N° de dossier 2020/8225/212 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Retenue à la source, Référé, Preuve du paiement, Paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Infirmité de l'ordonnance, Clause résolutoire, Changement de dénomination sociale, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant l'acquisition d'une clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de mise en œuvre de cette clause. Le premier juge avait accueilli la demande du bailleur et ordonné l'expulsion du preneur.

L'appelant soutenait avoir réglé les loyers réclamés par dépôt à la caisse du tribunal avant même la réception de l'injonction de payer. La cour écarte les moyens de l'intimé tirés d'une part du changement de dénomination sociale du preneur, ce dernier ayant justifié de la modification par la production du procès-verbal d'assemblée générale, et d'autre part de l'irrégularité du paiement.

Elle rappelle que la procédure spécifique de l'article 33 de la loi 49-16, qui permet de faire constater le jeu de la clause résolutoire, est subordonnée à la persistance du non-paiement au-delà du délai de quinze jours suivant la réception d'une injonction. La cour jugeant que le paiement est intervenu antérieurement à la délivrance de ladite injonction, la condition essentielle à la mise en œuvre de la clause fait défaut.

L'ordonnance est en conséquence infirmée et la demande d'expulsion rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ك. ب.) بواسطة دفاعها بتاريخ 24/12/2019 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/11/2019 تحت عدد 5345 ملف عدد 5052/8117/2019 و القاضي بمعانة تحقق الشرط الفاسخ و القول بان العقد الرابط بين المدعي و المدعى عليها و الموقع من طرفهما قد أصبح مفسوخا بقوة القانون و بإفراغ المدعى عليها و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و بشمول الامر بالنفاذ المعجل مع الصائر .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الأمر المستأنف أن السيد محمد (ح.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال استعجالي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/10/2019 يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه الشقة الكائنة بعنوانها اعلاه بسومة شهرية قدرها 3993 درهم ، و أنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر مارس 2019 فتخلذ بذمتها ما مجموعه 23.958 درهم عن 6 اشهر ، وأنه وجه اليها انذارا في 31/07/2019 و 11/09/2019 بقيا دون جدوى ، و استنادا للفصل الرابع من عقد الكراء الذي يتضمن شرطا فاسخا يترتب عنه الفسخ التلقائي للعقد و بقوة القانون في حال عدم استجابة المدعى عليه للانذار بالاداء بعد انصرام اجل 15 يوما من تبليغه اليها ، التمس معانة تحقق الشرط الفاسخ لعقد الكراء الرابط بين الطرفين و الاشهاد بذلك و الحكم بإرجاع محله الكائن بالعنوان أعلاه مع ما يترتب عن ذلك قانونا و اخراج المدعى عليها و من يقوم مقامها أو باذنها و تسليم مفاتيح المحل له .

و عزز المقال بعقد كراء – انذارين مع تأشيرتي التبليغ .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته المدعى عليها و جاء في أسباب استئنافها أن الأمر المطعون فيه لم يصادف الصواب حين قضي بإفراغها من محلها التجاري دون استدعائها بصفة قانونية للحضور للجلسة و ابداء أوجه دفاعها و كذا تقديم حججها الذي هو حق يضمنه لها القانون ، و أن المحكمة خرقت بذلك مقتضيات قانونية أمرة خاصة المواد 36 و 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية ، و انه بالرجوع إلى وثائق الملف خاصة الاستدعاء الموجه إلى المستأنفة يتبين أنه أرجع بملاحظة أن المحل مغلق أثناء المرور و أن المحكمة الابتدائية عندما حجزت الملف في التأمل دون إعادة استدعائها و لو عن طريق البريد المضمون كما سار عليه العمل القضائي في عدة نوازل و كما ينص على ذلك القانون خاصة المواد المشار اليها في قانون المسطرة المدنية الشيء الذي يجعل هذا الأمر باطلا لمخالفته القانون .

وان الامر المطعون فيه اعتمد في إفراغها من محلها معانة الشرط الفاسخ المتمثل في عدم أداء واجب عن مدة 6 اشهر ابتداء من شهر

مارس 2019 والتي وجب فيها ما قدره 23.985 درهم و أنها تدلي للمحكمة بما يفيد أداء الواجبات الكرائية عن الفترة المطلوبة بل الى غاية متم شهر دجنبر 2019 التي وجب فيها ما قدره 39.930.00 درهم اذ قامت في 11/07/2019 بإيداع ما قدره 35.937.00 درهم بعد خصم نسبة 10% من تلك الواجبات التي تم اداؤها مباشرة لفائدة إدارة الضرائب عملا بمقتضيات قانون المالية لسنة 2019 ، حسب الثابت من خلال الوثائق المدلى بها و المتمثلة أساسا في وصولات ايداع بصندوق المحكمة لواجبات الكراء عن الفترة ما بين مارس إلى متم دجنبر 2019 لفائدة المكتري بعدما تعذر عليها القيام بعملية العرض كما هو واضح من محضر العرض العيني المنجز بتاريخ 11/07/2019 من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحمن (ر.) تنفيذا للأمر القضائي الصادر بتاريخ 05/07/2019 في اطار الملف المختلف عدد 1109/186662019 ويتأكد من خلال الوثائق المدلى بها ان التماطل غير ثابت في نازلة الحال و ان العارضة قامت بإيداع جميع المستحقات خاصة تلك المطلوبة في الانذارات المعتمد في الافراغ المؤرخة على التوالي 31/07/2019 و كذا 11/09/2019 بل حتى قبل إرسالها و ان الشرط الفاسخ المنصوص عليها في المادة 4 من عقد الكراء يبقى غير محقق بالنظر لما سبق الإدلاء به ، و التمسست قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الأمر المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر، وأدلت بنسخة طبق الاصل من الأمر المستأنف ، نسخة طبق الاصل لمحضر عرض عيني و صورة من عقد الكراء .

و بناء على رسالة الادلاء بوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 29/01/2020 والمرفقة بمحضر الجمع العام المتضمن لقرار تغيير اسم الشركة من "شركة (ر.)" إلى "شركة (ك. ب.)" المؤرخ في 04/09/2010 ، نسخة من نموذج رقم 4/1 المثبت للتسجيل بالسجل التجاري ، صورة من نموذج رقم 7 الخاص بالمستأنفة، التصريح بالضريبة عن الدخل عملا بمقتضيات قانون المالية لسنة 2019 موضحا أن هذه الوثائق تثبت أن شركة (ر.) هي نفسها شركة (ك. ب.) وأن المكري و منذ سنة 2010 تاريخ تغيير اسمها وهو يتوصل بواجبات الكراء من المستأنفة ، ملتزمة ضم هذه الوثائق للملف و الحكم وفق المقال الاستئنافي .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 12/02/2020 جاء فيها في الشكل أن الأمر المستأنف صدر في حق المستأنفة حضوريا بعد استدعائها بطريقة قانونية ورفض التوصل بالاستدعاء وأعملت بالتالي المحكمة الأثر القانوني الواجب الإعمال وبذلك تكون جميع الدفوع الشكلية المثارة من قبل المستأنف قد أثبتت في غير إبانها بعد أن سقط حقا في إثارتها أمام محكمة الاستئناف لأول مرة مادام الأمر المستأنف لم يصدر في حقها غيابيا بل صدر حضوريا مما يتعين معه رد جميع الدفوع الشكلية لتلك العلة وان المستأنفة تتقاضى باسمين تجاريين دون أن تحدد أو ترفق مقالها بما يفيد صفتها في الدعوى الحالية أو تدلي بما يفيد تغيير وضعها القانوني أو شكلها أو اسمها التجاري حتى يتسنى للمحكمة الوقوف على تحقق صفتها في هذه الدعوى ، خصوصا إذا علمنا من خلال نسخة من النموذج "ج" شركة (ك. ب.) أنها قد أسست و شرعت في الاستغلال بتاريخ 05/03/2004 و عقدة الكراء أبرمت مع شركة (ر.) بتاريخ 04/12/2007 أي بعد سنوات من تأسيس شركة (ك. ب.) ، مما تكون معه صفة المستأنفة غير قائمة يتعين الحكم بعدم قبول استئنافها. في الموضوع ركزت المستأنفة أسباب استئنافها في عدة مرتكزات يجمل المستأنف الرد عليها كما يلي إذ أن عقد الكراء يربط المستأنف بشركة (ر.) وهي بذلك المخاطب الوحيد له مادام لم يعلم بأي تغيير في مركزها أو وضعها أو اسمها القانوني وأن المستأنفة ظلت الى آخر توصيل للكراء تتسلمه باسم شركة (ر.) وهو ليس ملزما بالتحري في وضعها القانوني ما دام قد أبرم معها العقد بوضعها القانوني الذي ظل قائما بالنسبة له كمكري إلى حين إشعاره بما يفيد خلاف ذلك وهو الأصل وأن المستأنفة لم تدل للمحكمة بما يفيد تغيير اسمها وعلى فرض صحة هذا الزعم فإنه كان يتعين عليها أن تتسلم الإنذار الموجه لها وترتب عليه الآثار القانونية الواجبة بأن تشعر المستأنف عليه بعد عرض المبالغ المطالب بها عليه بكونها غيرت اسمها. وأن رفض المستأنفة تسلم الإنذار رغم علمها بفحواه باطلاع المستخدمة عليه وربط الاتصال بمسؤوليها ثم تخبر العون بأن الإنذار يجب أن يتضمن اسم (ك. ب.) حسب ما هو مدون في محضر التبليغ مما يؤكد سوء نية المستأنفة فيكون بذلك الإنذار المبلغ إليها قد أنتج جميع آثاره القانونية وأن إيداع المبالغ باسم شركة (ك. ب.) و الحال أن المستأنف عليه يربطه عقد كراء مع شركة (ر.) لا ينفي التماطل خصوصا و أن المستأنفة لم تدل بما يثبت صفتها و كونها أشعرته بالتغيير اللاحق بشكلها القانوني ، وأن الإيداع الذي قامت به المستأنفة لا ينفي عليها التماطل في الأداء مادامت لم تعرض الواجبات الكرائية عرضا صحيحا والاجتهاد القضائي ومعه عمل جميع المحاكم الوطنية دأب على أن الإيداع الغير مسبوق بالعرض العيني لا ينفي التماطل في الأداء وبالتالي فإن التماطل ثابت في حق المستأنفة. وأن محضر العرض المدلى به من قبل المستأنفة على علته لا يفيد العرض الحقيقي للمبالغ المستحقة كواجبات كراء مادام لا يفيد رفضه قبض تلك المبالغ والملاحظة التي

ضمنت به تفيد أن العنوان ناقص وهذه مسؤولية من ضمنمت العنوان في طلب العرض وليس مسؤوليته وأن المبالغ المودعة بصندوق المحكمة لفائدته لا تشكل السومة الحقيقية التي اكرت بها المستأنفة المحل التجاري ثم إن حجتها بكونها اقتطعت منها نسبة 10% لفائدة إدارة الضرائب دون أن تدلي بالسند التنفيذي الذي يخول لها حق الاحتفاظ بتلك النسبة في مخالفة للقانون وضرب بعرض الحائط لجميع المقتضيات القانونية إذ بتلك الحالة تكون المستأنفة قد نصبت نفسها جهة تحصيل تقتطع من المنبع، فحتى إدارة الضرائب نفسها التي حولها المشرع إصدار الجداول الضريبية وأعطاهها قوة السندات التنفيذية التي لا تكسبها إلا الأحكام القضائية لا تقتطع من المنبع ولا تمارس إجراءات التحصيل للدين الضريبي إلا بعد استنفاد المساطر القانونية الكفيلة بضمان حقوق الملتزم الضريبي، وأن المبالغ المودعة بصندوق المحكمة وعلى فرض صحة العرض العيني والأمر خلاف ذلك فإنه لا يمثل مبالغ السومة الكرائية الحقيقية والمستحق على المستأنف بموجب العقد مما يكون معه التماطل ثابتا في حق المستأنفة، و التمس رد دفع المستأنفة و تأييد الحكم المستأنف ، وأدلى بنسخة من نموذج "ج" لشركة (ك. ب.).

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائباها بجلسة 19/02/2020 جاء فيها أنه سبق لها الادلاء بجميع الوثائق المثبتة لصفحتها سواء رفقة مقالها الاستئنافي و كذا الرسالة المدلى بها خلال جلسة 29/01/2020 وبالتالي تبقى الدفوعات المثارة من طرف المستأنف عليه غير جديرة بالاعتبار، وأنه ليس هناك اي مقتضى قانوني يلزمها بما هو منصوص عليها قانونا في اطار ما يسمى بحوالة الحق عند تفويت الاصل التجاري وانتقال الحق في الكراء إلى غير المكثري الاصل لتعلق الامر بنفس الشركة المكثرية التي تحتفظ برقم سجلها التجاري وهو نفس البيان الضريبي و كذا نفس الوضع القانوني كما هو الشأن في حالة اندماج شركتين ، كم أن التسجيل بالسجل التجاري يعتبر في حد ذاته إشهارا مما يجعل من دفعات الطرف المكثري في هذا الباب غير جديرة بالاعتبار أما فيما يخص دفع المكثري بكونها تبقى غير محقة في اقتطاع نسبة 10 في المائة لفائدة إدارة الضرائب فيجب التذكير بمقتضيات قانون المالية لسنة 2019 الذي يلزم المكثرين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين بالقيام بهذا الإجراء و هو ما يسمى بالاقتطاع من المنبع تحت طائلة الجزاء و المسؤولية وبالتالي فالإلزام هو قانوني لا دخل للطاعنة فيه التي لم تقم إلا بتنفيذ مقتضيات القانون المذكور و قد سبق الإدلاء بما يفيد ذلك وأكدت باقي ما جاء في مقالها الاستئنافي ملتزمة بالحكم وفقه ورد دفع المستأنف عليه .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 19/02/2020 حضرها الأستاذ (م.) عن نائب المستأنف عليه تسلم نسخة من تعقيب نائب المستأنفة المدلى به في الملف و المشار اليه أعلاه ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/02/2020 مددت لجلسة 17/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة اسباب استئنافها وفق ما سطر اعلاه .

حيث يتبين بالاطلاع على وثائق الملف الابتدائي أنه و على خلاف ما جاء في الاستئناف تم استدعاء الطاعنة بالعنوان موضوع الدعوى كما يتبين من شهادة التسليم المحررة بتاريخ 31/10/2019 و التي يشير فيها المفوض القضائي السيد محمد (ب.) الى أن العنوان عبارة عن محل يحمل اسم شركة (ك. ب.)-وهو الاسم الحالي للمستأنفة حسب ما جاء في مقالها الاستئنافي- والى رفض المستخدمة بتاريخ 04/11/2019 التوصل، وأنه بالإضافة لثبوت استدعائها وفق ما ذكر فإن الاستئناف ينشر النزاع من جديد أمام محكمة الاستئناف وهو ما يخول المستأنف اثاره جميع الدفوع الموضوعية وفق ما قامت به الطاعنة في النازلة الحالية كما سيأتي أدناه مما يتعين معه رد الدفع ببطلان الأمر لمخالفته القانون وخرق حق الدفاع .

وحيث تمسكت الطاعنة بإيداع واجبات الكراء عن المدة من مارس إلى متم دجنبر من سنة 2019 بعد خصم نسبة 10 % وأدائها مباشرة لفائدة ادارة الضرائب عملا بمقتضيات قانون المالية لسنة 2019 وأدلت اثباتا لذلك بمحضر عرض عيني مؤرخ في 11/07/2019 ووصل ايداع بصندوق المحكمة مؤرخ في 12/07/2019 وصور ايصالات صادرة عن ادارة الضرائب .

وحيث قدمت الدعوى موضوع الامر المستأنف في اطار المادة 33 من القانون رقم 16/49 التي تجيز للمكثري في حالة عدم أداء المكثري

لواجبات الكراء لثلاثة اشهر إذا تضمن عقد الكراء شرطاً فاسخاً وبعد توجيه اذار بالاداء يبقى بدون جدوى بعدم انصرام اجل 15 يوماً من تاريخ التوصل ، أن يتقدم امام قاضي الامور المستعجلة بطلب لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ و ارجاع العقار أو المحل ، وأنه باثبات المستأنفة أداء الكراء موضوع الدعوى قبل التوصل بالانذار يكون شرط عدم الاداء غير محقق في النازلة وأن ما اثاره المستأنف عليه بخصوص ايداع الكراء باسم شركة (ك. ب.) والحال أنه أبرم العقد مع شركة (ر.) غير جدير بالاعتبار لادلاء الطاعنة بصورة من محضر الجمع العام المتضمن لقرار تغيير اسمها بتاريخ 04 شتنبر 2010 .

وحيث ينطبق الامر نفسه على الدفع بثبوت التماطل أياً كان سببه ، لأن الدعوى الحالية تتعلق بالفسخ بعد معاينة تحقق الشرط الفاسخ المنظمة بمقتضى المادة 33 من القانون 16/49 و ليس دعوى الافراغ للتماطل المنظم بمقتضى المادة 26 و 8 من نفس القانون .

وحيث يتعين استناداً لما ذكر إلغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر .