Bail commercial : La preuve du paiement intégral des loyers par versements bancaires avant la réception de la mise en demeure fait obstacle à la résiliation du bail et à l’expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67820	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5390
Date de décision 20211110	**N° de dossier** 2021/8232/3877	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Loyers, Baux		**Mots clés** Versements bancaires, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement par un tiers, Mise en demeure, Loyer, Infirmation du jugement, Expulsion, Bail commercial, Absence de demeure	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce infirme le jugement ayant prononcé l'expulsion du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion, considérant que les paiements partiels effectués par le preneur ne suffisaient pas à purger sa défaillance.

La question soumise à la cour portait sur l'imputabilité des paiements effectués par un tiers sur le compte bancaire du bailleur. La cour relève que le bailleur, en ayant accepté en première instance sans réserve des versements provenant de ce même tiers, ne pouvait valablement contester en appel la validité de paiements additionnels effectués de manière identique.

Ayant constaté, par la production de nouvelles pièces, que l'intégralité des loyers avait été réglée avant même la délivrance de la sommation, la cour retient que le manquement du preneur n'est pas caractérisé. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il avait prononcé la résiliation du bail, l'expulsion et la condamnation au paiement.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة حنان (ع.) بواسطة دفاعها بتاريخ 13/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/06/2021 تحت عدد 6049 ملف عدد 3573/8219/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 16.000 درهم عن المدة الممتدة من 01/02/2016 إلى 31/03/2021 درهم و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 05/03/2021 ، و إفراغه من المحل التجاري الكائن زنقة [العنوان] الدار البيضاء ، هو و من يقوم مقامه أو بإذنه، و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و رفض باقي الطلبات و تحميل المدعى عليها الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة (م. د. ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/04/2021 عرضت من خلاله أنها تملك العقار ذي الرسم العقاري الكائن زنقة [العنوان] الدار البيضاء ، و أنها أكرت للمدعى عليها المحل بسومة كراء قدرها 2000,00 درهم غير شاملة لواجبات النظافة ، و أن المدعى عليها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/02/2016 إلى 31/03/2021 بما مجموعه 124.000 درهم و أنها استعملت جميع المساعي الحبية قصد الحصول على الدين المتخلذ بذمتها من قبل واجبات الكراء ، لكن دون جدوى ، و أنها أنذرت للمدعى عليها قصد أداء ما بذمتها وقد توصل المسمى رشيد (ل.) بصفته يشتغل لدى المدعى عليها بتاريخ 05/03/2021 قصد أداء المبلغ المتمثل في مبلغ 124.000 درهم عن المدة من أعلاه، ، و أن المدعى عليها لم تستجب لمقتضيات الإنذار مما يحق معه اللجوء إلى المحكمة و أن تلتمس الحكم بفسخ عقد الكراء و بأداء المدعى عليها لفائدتها مبلغ الكراء 124.000 درهم عن المدة أعلاه، و المصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن زنقة [العنوان] الدار البيضاء هي و من يقوم مقامها أو بإذنها مع فسخ عقد الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر. و أرفق المقال بنسخة من إنذار غير قضائي مع محضر تبليغه .

و بناءا على مذكرة نائب المدعى عليها و التي دفعت من خلالها بأن السومة الكرائية للمحل هي 500 درهم و ليس 2000 درهم ، و أن السومة لم تكن موضوع أي تغيير أو مراجعة ، و أنها ظلت تؤدي المشاهرة حتى بعدما آلت ملكية العقار إلى المدعية، الشيء الذي يثبته عقد الكراء و تواصيله و المراسلات بينها و المدعية، و التي تؤكد قبولها للعروض التي كانت تتم بخصوص أداء واجب الكراء على أساس 500 درهم، كما أن ذمتها خالية من الدين المطلوب و أن واجبات الكراء المستحقة لفائدة المدعية قد تم إيداعها في الحساب البنكي التابع لبنك (م. ت. خ.) تحت عدد [رقم الحساب] ، و ذلك بناءا على رغبة المدعية التي خاطبتها برسالة توصلت بها بواسطة مفوض قضائي يوم 4/8/2015 فقد قامت بإنجاز جميع الدفوعات المالية بحساب المدعية منذ الاتفاق و إلى غاية يومه و ذلك ما تشهد به تواصيل الدفع المسلمة عقب كل عملية إيداع ، ملتمسة التصريح بعدم قبول الطلب ، و أرفقت المذكرة بمجموعة من الوثائق .

و بناءا على مذكرة تعقيب نائب المدعية و التي أكدت فيها ما سبق، و بأن التماطل ثابت في حق المدعى عليها ، ذلك أن الأداءات التي قامت بها المدعى عليها لا تمثل المبلغ المطالب به بمقتضى الإنذار و لم تبرئ ذمتها داخل الأجل المضروب لها ، كما أن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل عن المدعى عليها طالما أنها لم تؤدي كامل الواجبات الكرائية داخل الأجل ، ملتمسا الحكم وفق الطلب بالإضافة إلى تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها أنها تلفت نظر المحكمة و بصورة أولية و قبل الخوض في موضوع بيان اسباب الطعن أن المستأنف عليها غير جادة في مطالبها و أنها تمارس التقاضي بسوء نية و هذا ما يبدو جليا من الحقيقة التالية ذلك أن الطرفين مرتبطين بعقدة كراء تشهد أن السومة الكرائية محددة في 500.00 درهم شهريا وأن جميع الأداءات تمت على اساس هذه القيمة وبدون اعتراض المالكة ومع ذلك فإنها تعمل وبصفة متكررة على مطالبتها بأداء الواجبات الكرائية على اساس مشاهرة قدرها 2000.00 درهم رغم أنها تقبل الأداء على اساس 500.00 درهم فقط كما تثير ملاحظة ثانية جوهرية و تتعلق بخلو ذمتها من جميع الأكرية المستحقة عن المدة الواردة في الانذار و ذلك ما تشهد به الوثائق الرسمية المدلى ببعض منها رفقة مذكرة الجواب في المرحلة الابتدائية و البعض الآخر أو التكملة الثانية رفقة طلب الاستئناف مما يثير استغرابها عن الأسباب الخفية التي تدفع بالمستأنف عليها إلى ممارسة مثل هذه الدعاوي رغم عدم جديتها وخلاصة هاتين الملاحظتين أن المحكمة الابتدائية قد أخذت بجدية الدفع الذي تقدمت به باعتماد قدر السومة الكرائية الشهرية هي 500.00 درهم و باعتماد حصيلة المبالغ المودعة في الحساب البنكي الذي اختارته المستأنف عليها لطرحه من المبلغ الاجمالي ، و بخصوص أداء الواجبات الكرائية كما وقع التأكيد عليها في معرض هذه الاسباب فانها تدلى رفقة هذا الطلب ببقية الوصولات البنكية التي تشهد أن جميع الواجبات الكرائية المستحقة عن الفترة من 01/01/2016 إلى 31 مارس 2021 قد تم ايداعها بالحساب البنكي وأن الدفعات قد تمت داخل الأجل المحدد لكل فترة بل أن بعض الدفعات قد حصلت قبل استحقاقها وأن عدم تقديمها اثناء المرحلة الابتدائية راجع إلى اعتقادها بأن المحكمة الابتدائية سوف تأخذ ببعض القواعد القانونية المعمول بها في مجال تنفيذ الالتزامات الدورية ذلك أنها عقبت على الدعوى ابتدائيا بموجب مذكرة مرفقة ببعض وصولات ايداع الواجبات الكرائية بالحساب البنكي للمدعية واحتفظت بالباقي اعتقادا منها أن المحكمة ستأخذ بقاعدة أن الدين الذي يتم أداؤه على اقساط فإن أداء آخر قسط يجب ما قبله غير أن المحكمة الابتدائية أخذت منها فقط بالحجة على أداء الاقساط التي تحملها تلك الوصولات و اعتبرت أن بقية الأقساط غير مؤداة ما دام أن المدعى عليها لم تدل بما يفيد ابراء ذمتها واعتبرتها في حالة مطل و قضت بالأداء والافراغ و استدراكا لهذا الأمر فإنها تلتمس من المحكمة التفضل بمراقبة الوصولات البنكية المرفقة بهذا المقال و بعد اضافة قيمتها إلى قيمة الوصولات المرفقة بالمذكرة الجوابية المقدمة ابتدائيا فسوف يتبين أنها قد أدت جميع الواجبات الكرائية حتى قبل أن تتوصل بالانذار بتاريخ 05/03/2021 فبلغة الأرقام واعتمادا إلى أن قدر السومة الكرائية هو 500.00 درهم اشهريا و ليس 2000.00 درهم كما جاء في الانذار وقد أثبتت هذا الأمر بواسطة الحجة القطعية وأخذت به المحكمة الابتدائية حكمها الحالي فإن قيمة الواجبات المترتبة عن المدة من 01/02/2016 وإلى 31 مارس 2021 هي 31.000 درهم و باجراء عملية حسابية لجميع المبالغ المدفوعة لفائدة المستأنف عليها بحسابها البنكي فسوف يتبين أن هذه الأخيرة قد توصلت منها ابتداء من 01/02/2016 وإلى غاية 31 مارس 2021 9000.00 درهم حسب التواصيل المدلى بها ابتدائيا 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 27/06/2016 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 29/08/2016، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 27/10/2016 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 28/12/2016 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 30/06/2017 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 20/10/2017 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 15/12/2017 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 11/07/2018 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 12/11/2018 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 28/03/2019 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 27/06/2019 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 04/11/2019 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 06/04/2020 ، 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 06/07/2020 و 1500.00 درهم حوالة بتاريخ 14/10/2020 أي ما مجموعه واحد وثلاثون ألف وخمسمائة درهم 31.500 درهم وهو القدر الذي يعادل الواجبات الكرائية المطلوبة في الانذار من غير أية زيادة او نقصان و يبطل بذلك حالة المطل التي تحاول المدعية اعتمادها في طلبها الرامي إلى فسخ العقد ملتمسة الحكم بقبول الطلب شكلا و موضوعا الغاء الحكم المستأنف و الحكم بعدم قبول الدعوى مع تحميل المستأنفة الصائر وأدلت بنسخة الحكم الابتدائي ، ووصولات ايداع بنكي .

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/10/2021 جاء فيها أنه من حيث ثبوت

انعدام الاداء إذ بنت المستأنفة وركزت مقالها الاستئنافي على سبب واحد و وحيد هو أداء الواجبات الكرائية و براءة ذمتها اتجاهها و أن هذا الدفع مردود عليها ، و ذلك من خلال الوثائق المدلى بها من طرفها و المتمثلة في أصول التحويلات البنكية ، ذلك انه بالرجوع الى تواصل التحويلات البنكية المدلى بها من قبل المستأنفة يتضح جليا على انها لا تمت لها بصلة و تعود لشخص اجنبي و من تم فان ما تدعيه المستأنفة من أداء لا دليل عليه ومن حيث تبث التماطل فإنها تؤكد على أن المستأنفة و بعد مطالبتها بأداء الواجبات الكرائية بمقتضى الانذار المبلغ اليها بتاريخ 2021/03/05 ، لم تبادر الى الاداء و ابراء الذمة اتجاهها ، و تمسكت بتواصيل لا تمت لها بصلة ، تحمل اسم شخص غريب عن العلاقة الكرائية ، و الذي لا يمكن بأي حال من الاحوال اعتبار حوالاته واجبات كرائية لفائدتها ، ملتمسة رد استئناف المستأنفة و الحكم بإفراغها .

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 03/11/2021 جاء فيها أنه ورد في تعقيب المستأنف عليها أن تواصيل التحويلات البنكية المرفقة بالمقال الاستئنافي لا تمت اليها بصلة باستثناء وصل واحد وهو المؤرخ في 27/10/2021 فإنها أن جميع التواصيل المدلى بها سواء في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية متطابقة في كل البيانات باستثناء تاريخ كل عملية رفع التي تختلف باختلاف تواريخ اجرائها و انه بمراجعة هذه التواصيل فسوف يتأكد للمحكمة أن المستفيد من كل المبالغ المودعة هي المستأنف عليها و أن عملية الايداع بالحساب البنكي قد تمت بناءا على رغبتها حسبما تؤكده الرسالة الصادرة عنها و المبلغة إليها بواسطة مفوض قضائي و المدلى بنسخة منها رفقة المذكرة الابتدائية وكذا المقال الاستئنافي كما ستلاحظ المحكمة أن جميع التواصيل البنكية تؤكد براءة الذمة المالية للمستأنفة من جميع المستحقات الكرائية و من تم فإن التنكر لحجة الوصولات البنكية لا يجد له أساسا في الواقع ولا في القانون ويتعين رده ، و من حيث الدفع بكون المستأنف عليها أنذرت المستأنفة بايداع واجبات الكراء بتاريخ 2021.03.05 وأن هذه الأخيرة لم تبادر بالايداع داخل الأجل ، وأنها تؤكد أن الدفع غير جدي استنادا الى أنه من الظاهر حسب وصولات ايداع واجبات الكراء أن اتفاقا ضمنيا حصل بين الطرفين يقضي بأن يحصل الأداء كل ثلاثة اشهر و ليس على رأس كل شهر كما هو المعتاد و هذا ما يتجلى من مراجعة الوصولات المذكورة إذ تضمنت جلها الواجبات المستحقة عن كل ثلاثة اشهر، وأن هذا الواقع لم يلق من المستأنف عليها أي اعتراض وقد استمر على هذا الحال عدة سنوات و انطلاقا من هذه الحقيقة فإنها تلتمس من المحكمة الرجوع إلى وصل الدفع المؤرخ في 2021.01.14 ليتأكد أنها قد أبرات ذمتها من واجبات كراء شهر يناير ـ فبراير ـ ومارس 2021 مما يؤكد ان الانذار الموجه إليها قد اصبح غير ذي موضوع ولا يستحق الرد ما دام أن المستأنف عليها قد استوفت كل الواجبات الكرائية و للتاكيد على صحة هذه الحقيقة فإنها تدلي بوصل ايداع واجبات ابريل ـ ماي يونيو 2021 وقد تم الدفع بتاريخ 2021.04.05 أي قبل حلول أجل الثلاثة الشهر الموالية كما تدلي بصورة من وصل ايداع واجبات الكراء الخاصة يوليوز ـ غشت ـ شتنبر 2021 كما تدلي أيضا بوصل ايداع الواجبات المستحقة عن شهر اكتوبر ـ نونبر و رجنبر 2021 مما لا يدع مجالا للشك في براءة ذمتها من جميع الواجبات الكرائية وأخيرا فإنها تؤكد على أن الدعوى غير قائمة على اساس جدي بالنظر إلى عدم ثبوت استحقاق الدين من جهة و إلى عدم صحة قيمته إذ أن الانذار يطالب بالأداء على اساس مشاهرة قدرها 2000.00 درهم في حين أن جميع الوثائق تثبت أن المشاهرة لا تتعدى 500.00 درهم وأن الحكم الابتدائي قد أخذ بصحة هذا الدفع وكان حريا به أن يقضي ببطلان الانذار، ملتمسة الحكم وفق الطلب، وأدلت بصور لوصول ايداع .

و بناءا على مذكرة جواب المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة 03/11/2021 جاء فيها أنه بالرجوع الى المقال الاستئنافي ، و الذي تمسكت فيه بالأداء و براءة الذمة من الواجبات الكرائية المطالبة بها من قبلها أنها ترفع الى علم المحكمة تبوث انعدام الأداء لهذه الواجبات الكرائية ، و الذي تستند فيه على الحجج المقدمة من قبل المستانفة نفسها خاصة أصول التحويلات البنكية ، التي و بالاطلاع عليها و قراءتها يتبين جليا انها لا تخص المستأنفة اذا تحمل اسما لشخص اجنبي لا علاقة له بموضوع الدعوى ملتمسة الاطلاع على الوصولات البنكية و من تم فان التماطل ثابت في حق المستأنفة على اعتبار انها لم تبرء دمنها من الواجبات الكرائية لفائدتها رغم الانذار و مرور الرجل المضروب فيه و لغاية يومه ، ملتمسة رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الإنذار المبلغ للمستأنفة بتاريخ 5/3/2021 موضوعه مطالبتها من طرف المستأنف عليها بأداء الكراء عن المدة من 1/2/2016 الى متم مارس 2021 على أساس سومة 2000 درهم داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار تحت طائلة الإفراغ ، وأن الثابت من خلال وثائق الملف و لا سيما عقد الكراء أن السومة المكترى بها المحل هي 500 درهم و هي السومة المضمنة بتوصيل الكراء الصادر عن المكري السابق و المرفق بمذكرة جواب المستأنفة خلال المرحلة الابتدائية و هي السومة التي لم يثبت أنه قد تم تعديلها رضاءا أو قضاءا وبالتالي تبقى هي السومة المعمول بها للقول بحصول الأداء للكراء من عدمه ، كما ان الثابت ومن خلال صورة لرسالة اعلام صادر عن المستانفة و المرفقة كذلك بجواب المستأنفة خلال المرحلة الابتدائية ان المستأنف عليها قد اشعرت المستأنفة بطريقة أداء الوجيبة الكرائية وذلك بإيداعها بحسابها المفتوح بوكالة بنك (م. ت. خ.) وأن المستأنفة وخلال المرحلة الابتدائية تمسكت ببراءة ذمتها من الواجبات المطلوبة وبأن جميع الواجبات المستحقة لفائدة المستأنف عليها قد تم إيداعها في الحساب البنكي المفتوح بالبنك المشار إليه أعلاه ، وأنها قامت بإنجاز جميع الدفوعات المالية بحسابها مدلية لإثبات ذلك ببعض تواصيل الدفع لدى البنك تحمل في مجموعها مبلغ 9000 درهم و هي التواصيل التي اعتمدتها المحكمة مصدرة الحكم و اعتبرتها عند خصم قيمتها من مجموع الواجب أداؤه و التي لم تكن محل منازعة من طرف المستأنف عليها واعتبرتها تمثل أداء جزئي لا ينفي التماطل مع أن تلك التحويلات كانت لفائدة المستأنف عليها بسومة 500 درهم و من طرف نفس الشخص الذي باشر تلك التحويلات السيد المحجوب (ب.) وأن المستأنفة وامام هذه المحكمة تمكست بخلو ذمتها من جميع الأكرية عن المدة الواردة بالإنذار و ادلت إثباتا لذلك ب 15 توصيل ايداع بنفس البنك وبواسطة نفس الشخص الذي أجرى التحويلات في المرحلة الابتدائية وبنفس الوكالة و لنفس حساب المستأنف عليها وهو ما يقوم دليلا على صحة الايداع المذكور وأن ما تمسكت به المستأنف عليها بخصوص شخص القائم بتلك التحويلات يبقى غير مجد للقول بعدم اعتبارها كواجبات كرائية لفائدتها مادام أن نفس الشخص الذي أجرى تلك التحويلات هو من باشر التحويلات في المرحلة الابتدائية والتي قامت المحكمة بخصم قيمتها من مجموع المبلغ المطلوب واعتبرتها المستأنف عليها اداءات جزئية ، ولأن ما اعتمدته المحكمة مصدرة الحكم بخصوص التحويلات المباشرة من طرف نفس الشخص لم يتم الطعن فيها فإن ادعاء المستأنف عليها بأن تلك التواصيل لا علاقة لها بالمستأنفة أو بها يعوزه الدليل سيما وأنها لم تدل بما يثبت أنها تتعلق بمعاملة أخرى خارج إطار العلاقة الكرائية أو أنها لم تتوصل بها ، مما وجب معه اعتمداها في النازلة ولأن مجموع الكراء عن المدة المطلوبة بسومة 500 درهم المعتمدة كذلك من طرف المحكمة مصدرة الحكم هو 31000 درهم وبالنظر الى ما تم أداؤه سواء خلال المرحلة الابتدائية أو امام هذه المحكمة والذي بلغ مجموعه 31500 درهم وذلك عن مجموع ايصالات التحويلات بدءا من مارس 2016 الى غاية 14/1/2021 " (21) تواصيل إيداع " بحسب 1500 درهم عن كل ايداع ، وطالما أن أداء الكراء المطلوب ثبت حصوله حتى قبل التوصل بالإنذار فإن التماطل يبقى منتفيا في حق المستانفة ويكون بذلك ما قضى به الحكم المستأنف من مصادقة على الإنذار وإفراغ وأداء غير مصادف للصواب لذا وجب إلغاؤه في هذا الشق والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك مع تأييده فيما قضى به من خصم لمبلغ 9000 درهم الممثل لتواصيل الإيداع المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادق على الإنذار وإفراغ و أداء و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليها الصائر .