

Bail commercial : la résiliation du bail est acquise dès lors que le paiement des loyers intervient après l'expiration du délai de la sommation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60855	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2814
Date de décision 20230426	N° de dossier 2023/8206/678	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Réformation partielle, Pandémie de COVID-19, Paiement tardif, Loyers, Force majeure, Expulsion du preneur, 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 distingue l'extinction de la créance de la caractérisation du manquement justifiant la résiliation. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés et ordonné son expulsion. L'appelant invoquait la force majeure liée à la pandémie ainsi que le paiement intégral des loyers avant le prononcé du jugement. La cour constate que le paiement, bien qu'effectué avant le jugement de première instance, est intervenu après l'expiration du délai imparti par la sommation interpellative. Elle en déduit que si la demande en paiement doit être rejetée, la créance étant éteinte, le manquement du preneur reste néanmoins constitué. La cour précise que la force majeure ne saurait justifier un paiement tardif lorsque la sommation a été délivrée après la fin de la période d'empêchement. Le jugement est par conséquent infirmé sur le chef de la condamnation au paiement mais confirmé sur la résiliation du bail et l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الفتاح (و.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 10/01/2023 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2443 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 01/06/2022 في الملف عدد 1033/8207/2021 القاضي بقبول الطلب شكلا.

وفي الموضوع : بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 11.900 درهم برسوم واجبات الكراء عن المدة من عشت 2020 إلى متم فبراير 2021 مع النفاذ المعجل وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] القنيطرة مع تحديد الإكراه البدني في حقه في الحد الأدنى وتحمله المصاريف ورفض الباقي.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 27/12/2022 وتقدم باستئنافه بتاريخ 10/01/2023 مما يبقى معه الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء واجلا ويستدعي قبوله .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد عبد الكريم (م.) نيابة عن السيد الطيب (م.) تقدم بواسطة محاميته بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه نيابة عن السيد الطيب (م.) أكرى للمستأنف المحل التجاري والذي هو عبارة عن دكان يستغل كهاتف عمومي وبيع التبغ الكائن بـ [العنوان] القنيطرة بسومة شهرية قدرها 1870 درهم، وأنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ غشت 2020 إلى غاية فبراير 2021 والتي وجب عنها مبلغ 13.090 درهم، وقد قام بتوجيه إنذار إليه لأداء ما بذمته بواسطة مفوض قضائي توصل به شخصيا بتاريخ 22/02/2021، لذلك وبعد فوات الأجل المضروب له في الإنذار ، فإنه يلتمس الحكم على المستأنف بأدائه له مبلغ 13.090 درهم والمصادقة على الإنذار وفسخ العلاقة الكرائية بينهما وإفراغه من المحل هو أو من يقوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم يوميا عن كل يوم المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحمله الصائر وأرفق مقاله بنسخة من العقدة الكرائية، نسخة من محضر تبليغ إنذار ونسخة لوكالة.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 04/05/2021 التي خلالها بمذكرة لئائب المستأنف عليه مرفقة بشهادة تسليم المستأنف الذي حضر وتسلم نسخة من المقال واشعر للجواب بواسطة محام.

وبعد تخلف المستأنف عن الجواب رغم الامهال، وتمام الإجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن أن المستأنف عليه وجه له إنذارا مؤرخا في 01/02/2021 يطالبه بمقتضاه بواجبات كراء، وانه يتبين أن المدة المطالب بها صادفت أوج انتشار جائحة كورونا وفرض حالة الطوارئ والإغلاق الكلي لجميع المرافق وشلل الاقتصاد بصفة عامة، وأن المستأنف وكغيره اصحاب المحلات تأثر بدوره نتيجة الإغلاق الذي فرضته ظروف الجائحة مما أدى إلى عجزه مؤقتا عن أداء الأقساط الشهرية، وأنه لم يتقاعس ولم يتوقف بمحض إرادته عن أداء الواجبات الكرائية بل أجبرته ظروف القاهرة تتمثل في جائحة كورونا على ذلك، وبالرغم من تلك الظروف وبعد توصله بالإنذار استطاع تدبير مبلغ مالي بمشقة الأنفس بعد اتفاق شفوي مع المستأنف عليه وأدى له مبلغ 16830.00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/08/2020 إلى متم أبريل 2021 حسب الوصل المدلى به وذلك لإثبات حسن نيته،

وأنة أدى قبل ذلك واجبات كراء المدة من 01/05/2020 إلى 31/07/2020 حسب صور الوصولات المدلى بها، وأنه بسبب الظروف القاهرة والحادث الفجائي المتمثل في ظروف الجائحة والذي طال جميع الميادين في العالم تعذر عليه حينها أداء واجبات الكراء، وأن الحكم المستأنف لم يأخذ بالاعتبار هاته المعطيات وأنه حين قضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ يكون قد جانب الصواب فيما قضي به من إفراغ، وأن المدة المطالب بها والمحكوم بها قد تم أدائها من طرفه .

وبخصوص محاولة الإثراء بلا سبب: فإن المستأنف قد أدى بمقتضى وصولات جميع المدة المسطرة بالحكم وكذا المدة السابقة واللاحقة حسب الوصولات المدلى بها، وأن المستأنف يحاول الإثراء على حسابه دون سبب.

وبخصوص انعدام التعليل: فيجب أن تكون الأحكام معللة ومصادفة للصواب، وأن الحكم المستأنف قضي بإفراغه دون أن يكلف نفسه تعليل سبب تبنيه الحكم القاضي بالإفراغ، وأن الظروف الزمانية المتعلقة بالمدة المطالب بها والمسطرة بالإنذار كانت ظروفًا استثنائية وكرائية توقفت فيها الحياة على جميع المستويات وكانت نتائجها وخيمة على جميع الشرائح الاجتماعية وفرضت خلالها حالة الطوارئ، وأن الحكم المستأنف لم يأخذ بعين الاعتبار هذه الظروف القاهرة التي لم يكن من الممكن ردها والتي توقفت بسببها القوانين وشلت المعايير، وأن الحكم المستأنف حينما لم يراعي هذا الظرف القاهر والحادث الفجائي الذي فرضته الجائحة وقضى بإفراغه دون تعليل يكون قد خرق القانون وجانب الصواب فيما قضي به من افراغ .

والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، طي التبليغ، 3 صور وصولات وأصل وصل أداء .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 05/04/2023 جاء فيها أن ما اثاره المستأنف لا يرقى الى درجة الاعتبار القانوني السليم لان المشرع المغربي كان واضحا وحاسما للامر بصفة قانونية بمقتضى الظهير الشريف رقم 99-16 الصادر بتاريخ 18 يوليو 2016 بتنفيذ القانون رقم 49-16 المتعلق بکراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي في مادته 26 التي تنص على انه : " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكترى انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل.."، وتنفيذا للظهير المشار اليه اعلاه فقد ارسل الى الطرف المستأنف انذارا وفق الشكليات التي نصت عليه المادة 26 موضوعه عدم اداء الواجبات الكرائية والذي لم يمتثل له، مما دفعه الى المصادقة عليه امام المحكمة التجارية بالرباط والتي استجابت للطلب للاسباب المبينة في من منطوق الحكم المطعون فيه، وأدلى الطرف المستأنف بثلاث وصولات اداء الواجبات الكرائية ، لكن بالرجوع اليها ستلاحظ المحكمة انها تتعلق بواجبات كرائية - خلال جائحة كورونا الذي ادعى خلالها العوز - لفترة سابقة على رفعه الدعوى الحالية والتي لا ترتب اية اثار قانونية على الفترة المطالبة بها في نص الانذار، تبعا لذلك، فان الحكم المطعون فيه جاء معللا لتعليل كافيًا.

والتمس لاجل ما ذكر تاييد الحكم المستأنف في جميع ما قضي به، و تحميل الطرف المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/04/2023 الفى بالملف مذكرة جوابية لنائب المستشار وتخلفت الاستاذة كريمة (ب.) عن المستأنف رغم سابق التوصل، فنقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/04/2023.

محكمة الاستئناف

وحيث ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن محكمة الاستئناف بالنظر لكونها محكمة موضوع يمكن الإدلاء لديها بكل الحجج التي تكون قد أغفلت في المرحلة الابتدائية أو تم الحصول عليها بعد صدور الحكم.

وحيث وبما أن المكترى يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء و جيبية الكراء عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر الى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و ايداع طبقا للفصل 275 من نفس

القانون خلال الأجل المحدد له في الإنذار, فان التوصيل الذي ادلى به خلال هذه المرحلة والحامل لمبلغ 16830,00 درهم عن المدة من 01/08/2020 الى 30/04/2021 والمحزر بتاريخ 24/05/2021 , وان كان يشمل المدة المطالب بها في الانذار من فاتح غشت 2020 الى متم فبراير 2021 و يتعين رفض الطلب بشأنها , لحصول الأداء قبل صدور الحكم المطعون فيه بتاريخ 01/06/2021 , فانه لا مجال للتمسك بالقوة القاهرة وجائحة كورونا لنفي المطل المرتب للافراغ , اذ انه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي ينفي المطل عن المدين خلال فترة الاغلاق لوجود عذر مقبول وفق المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع فان توصل الطاعن بالانذار كان بتاريخ 22/02/2021 أي بعد انتهاء حالة الطوارئ وبعد انتهاء الاجل الممنوح له اذ ان الأداء لم يتم الا بتاريخ 25/05/2021 حسب الثابت من التوصيل اعلاه وخارج الاجل الممنوح له فيه لتبقى المدة المطالب بها في الانذار قد اديت خارج الاجل وتبقى مرتبة للمطل المؤدي للافراغ مما يكون ما اثير بشأن رفض طلب الافراغ غير ذي اثر ويتعين رده ووجب بالتالي إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واكراه بدني والحكم من جديد برفض الطلب بشأنهما وتأييده في الباقي .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة تبعا لما ال اليه الطعن .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واكراه بدني والحكم من جديد برفض الطلب بشأنهما وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .