

**Bail commercial : La résiliation
du bail pour défaut de paiement
est justifiée dès lors que le
preneur ne rapporte pas la
preuve de son acquittement pour
la période visée par la
sommation (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 67890	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5518
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/4410	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expertise, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Expulsion, Demande d'expertise comptable, Charge de la preuve du paiement, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et ordonné l'expulsion du preneur, ce dernier contestait la décision en invoquant une contradiction de motifs et en soutenant s'être acquitté des sommes dues par des paiements globaux, dont il sollicitait la vérification par expertise. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen, qualifiant la contradiction alléguée de simple erreur matérielle n'affectant pas la validité du jugement. Sur le fond, elle rejette la demande de mesure d'instruction, considérant que la clarté du contrat de bail et des pièces produites la rendait superfétatoire. La cour retient que les quittances versées aux débats, bien qu'attestant de versements, ne rapportent pas la preuve de l'apurement des loyers pour la période spécifiquement visée par la demande. Faute pour le preneur de justifier de sa libération, son manquement contractuel est jugé caractérisé et son état de demeure établi, justifiant la résiliation du bail. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد هو (ع.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/7/2021 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/2/2021 ملف عدد 3470/8207/2019 رقم 835 والذي قضى بأداء المدعى عليه للمدعين مبلغ 23100 درهم كواجبات كراء وواجبات ضريبة النظافة عن المدة من 1 يناير 2018 إلى 30/9/2019 مع النفاذ المعجل ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ عقد الكراء المبرم بينهما وإفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي للدار [العنوان] الرباط وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي يعرضون فيه انه تربطهم علاقة كرائية مع المدعى عليه بخصوص المحل رقم 2 بالطابق السفلي للدار [العنوان] الرباط وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء من فاتح شتنبر 2018 الى شتنبر 2019 حسب سومة كرائية قدرها 1700 درهم وجب فيها مبلغ 35700 درهم كما امتنع عن أداء واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 3570 درهم بالرغم من توصله بتاريخ 10/4/19 بالإنداز بالأداء الموجه إليه في إطار الفصل 26 من القانون 16-49 و انصرام الأجل الممنوح له لأجله يلتمسون الحكم عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة وقدرها 23100 درهم ومبلغ 2310 درهم كواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وبإدائه تعويض عن التماطل قدره 7000 درهم والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بينهما وإفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل المكترى له تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. وأرفق المقال بمحضر تبليغ إنذار وعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه أفاد فيها أن المدعين تقدموا بأربع دعاوي فتحت لها الملفات عدد 2019-8207-3468 / 2019-8207-3469 / 2019-8207-3470 و 2019-8207-3472 وان العارض مرتبط فقط مع مورث المدعين بثلاثة محلات بينما عقد الكراء الرابع فهو مبرم بين المسمى حفيظ (م.) و السيد سيدي عبد الغني (ب.) نيابة عن أبيه مولاي امبارك (ب.) وذلك بمقتضى العقد المؤرخ في 8/3/2006 وان المحلات موضوع العقود الثلاثة الرابطة بين العارض والمالك المرحوم مولاي امبارك (ب.) هي في الحقيقة محل واحد عبارة عن كراج بثلاثة مداخيل وله ثلاث أرقام وان المحل المذكور هو مستعمل كمستودع و ليس محلا تجاريا على اعتبار انه مغلق باستمرار ولا يمارس فيه أي نشاط تجاري وان الاختصاص تبعا لذلك يعود للمحكمة الابتدائية بالرباط التي يقع بدائرتها المحل وان الوجيبة الكرائية بخصوص العين المكتراة مؤداة على آخرها على اعتبار ان العارض كان يؤدي ويتوصل بوصل واحد عن المحل بكامله بمبلغ 6400 درهم لأجله يلتمس أساسا التصريح بعدم الاختصاص النوعي للبت في الطلب وإحالة الأطراف على المحكمة الابتدائية بالرباط التي ينعقد لها اختصاص البت في الطلب واحتياطيا رفض الطلب واحتياطيا جدا إجراء بحث بالمكتب لاستجلاء الحقيقة الكاملة حول مجموع المبالغ المؤداة مقارنة مع مجموع واجبات الكراء المستحقة على ضوء عقود الكراء الثلاثة ليتأتى للمحكمة التوفر على العناصر الضرورية للبت في الطلب طبقا للقانون وقواعد الإنصاف.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعين يلتمسون فيها بعد ملاحظة ان عقد الكراء ينص على ان العين المكتراة

محل تجاري و يستغلها المكتري في النشاط التجاري وملاحظة ان المدعى عليه يزاول نشاط تجاري بالمحل موضوع النزاع وان وصولات الكراء المدلى بها من قبل المدعى عليه تتعلق بفترة سابقة عن المدة المطالب بها والتي تبدأ من 1 يناير 2018 رد الدفعات المثارة والحكم وفق المقال الافتتاحي وتحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على الحكم الابتدائي الصادر في الملف بتاريخ 22/1/2020 والقاضي باختصاص هذه المحكمة النوعي للبت في النزاع.

وبناء على القرار الاستئنائي الصادر بتاريخ 16/9/2020 تحت عدد 2368/8206/2020 والقاضي بتأييد الحكم القاضي باختصاص هذه المحكمة النوعي.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه كما يلي :

ان الحكم المطعون فيه جاء متناقضا في مجموع أجزائه وقائع وتعليلا ومنطوقا مما يجعله فاسد التعليل وغير مرتكز على أساس واقعي ولا قانوني سليم.

أورد الحكم المذكور أن "طلب المدعين يهدف إلى الحكم على المدعى عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2018 إلى شتنبر 2019 وقدرها 23100 درهم ومبلغ 2310 درهم كواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وحيث انه ليس بالملف ما يفيد براءة ذمة المدعى عليه من واجبات من فاتح يناير 2018 إلى شتنبر 2019 حسب سومة قدرها 1100 درهم الثابتة من خلال الانذار ومن خلال عقد الكراء فإنه يتعين الحكم عليه بأداء مبلغ 23100 درهم ..."

فضلا عن ذلك فقد سبق وأثار العارض ابتدائيا دفعين، شكلي وموضوعي مفادهما كون أن : "المدعين تقدموا بأربع دعاوى فتحت لها الملفات عدد 3468/8207/2019 و3469/8207/2019 و3470/8207/2019 و3472/8207/2019، وأن العارض مرتبط فقط مع مورث المدعين بثلاثة عقود تهم ثلاثة كراجات، بينما عقد الكراء الرابع فهو مبرم بين المسمى حفيظ (م.) والسيد امبارك (ب.)، وذلك بمقتضى العقد المؤرخ في 08 مارس 2006 والمصحح الإمضاء تحت رقمي 5313 و5314، وأن المحلات موضوع العقود الثلاثة الرابطة بين العارض والمالك حينها المرحوم مولاي امبارك (ب.) هي في الحقيقة محل واحد عبارة عن مستودع بثلاثة مداخل، واعتبارا لكون الأمر يتعلق بمحل واحد، فإن الواجبات الكرائية موضوعه مؤداة عن آخرها على اعتبار أن العارض كان يؤدي واجبات كرائته ويتسلم وصلا واحدا عن المحل بكامله بحسب مبلغ 6400,00 درهم شهريا، وقد أدلى العارض ابتدائيا بصور لوصولات عددها 23 وصلا والتي لم ينازع فيها المدعى عليهم كما أن المحكمة لم تجب عليهم لا إعمالا ولا إهمالا، مما يجعل حكمها نتيجة ذلك معرضا للطلان. والتمس العارض ترتيبا على ذلك إجراء بحث بالمكتب لاستجلاء الحقيقة حول الوقائع والمعطيات المذكورة، بعد عرض مجموع الوصولات على الجهة المدعية لإقرارها أو نفيها التوصل بمبالغها من أجل تحديد مجموع مبالغ الواجبات الكرائية المؤداة من طرف العارض مقارنة مع قيمة الواجبات الكرائية المستحقة عن كامل المحل التجاري المكون من ثلاثة كراجات منفتحة على بعضها التي تشكل واقعا محلا تجاريا واحدا، وذلك على ضوء أئمة الكراء المحددة والمطلوبة بمقتضى المقالات الافتتاحية موضوعها وهي 1100,00 + 1700,00 + 2500,00 = 5300,00 درهما.

فبعد تأكيده بكون المبالغ الكرائية موضوع الإنذارات مؤداة عن آخرها قبل توجيه المدعين للإنذارات المذكورة له، على اعتبار أنه كان يؤدي شهريا مبلغا إجماليا بحسب 6400,00 درهم شهريا في حين أن مجموع واجبات كراء المحلات الثلاثة محدد في 5300,00 درهم شهريا، فإنه يرى من المناسب وتحقيا للعدالة الأمر بخبرة حسابية من أجل تحديد مجموع مبالغ الواجبات الكرائية المؤداة من طرفه بالمقارنة مع مجموع مبالغ الإنذارات الثلاثة موضوع الكراجات الثلاثة المتعاقد في شأنها المكونة لمحل تجاري واحد.

والتمس أساسا عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفض الطلب واحتياطيا أكثر الأمر بإجراء بحث بالمكتب يحضره الأطراف ودفاعهم لاستجلاء الحقيقة حول المبالغ التي توصل بها المدعون المستأنف عليهم، كواجبات كرائية عن المحل التجاري المكون من ثلاثة كراجات موضوع التعاقد بينهم وبين العارض واحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد مجموع المبالغ الكرائية المؤداة من

طرف العارض عن كراء المحل التجاري المكون من ثلاثة كراجات بالمقارنة مع المبالغ المتوصل بها من طرف الجهة المكربة عن كامل المحل التجاري المكون من الكراجات الثلاثة إلى تاريخ توجيه الإنذارات مع حفظ حق العارض في الإدلاء بمستنتاجاته على ضوء البحث أو الخبرة الحسابية عند الاقتضاء وبالصائر على غير العارض. وأدلى بنسخة من الحكم المطعون فيه وطي التبليغ وعليه تاريخ 07/07/2021.

بناء على إدراج الملف بجلسة 10/11/2021 تخلف نائب المستشارف عليه رغم التماسه مهلة للجواب وتخلف نائب المستشارف فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 17/11/2021.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من أن الحكم جاء متناقضا في مجموع أجزائه إذ ورد بالوقائع من أنه امتنع عن أداء واجبات الكراء من فاتح شتنبر 2018 إلى متم شتنبر 2019 حسب سومة كرائية قدرها 1700 درهم وجب فيها مبلغ 35700 درهم، ملتصقا بالحكم له بمبلغ 23100 درهم ومبلغ 2310 درهم كواجب النظافة إلا أنه ضمن بالتعليل خلاف ذلك والحال أن ما تم إدراجه بالوقائع مجرد خطأ مادي تم تداركه في التعليل الذي جاء متناسبا مع ما ضمن بالمقال الافتتاحي للدعوى منطلقا ومستنداتها وكذا الإنذار موضوع المصادقة وبالتالي يتعين رد الدفع أعلاه.

حيث إنه أمام إقرار الطاعن ابتدائيا واستئنافيا بأن المحلات موضوع العقود الثلاثة الرابطة بينه والمالك المرحوم مولاي امبارك (ب.) هي في الحقيقة محل واحد عبارة عن كراج بثلاثة مداخيل وله ثلاثة أرقام تصيح إثارته بأنه مرتبط فقط مع مورث المدعين بثلاثة محلات بينما عقد الكراء الرابع فهو مبرم بين المسمى حفيظ (م.) والسيد سيدي عبد الغني (ب.) متجاوزا سيما وأنه أدلى بوصولات كرائية تخص المحل موضوع المطالبة فضلا على أن العقد الكرائي الملقى به بالملف يثبت العلاقة الكرائية بين الطاعن والمستأنف عليهم بخصوص المحل موضوع المطالبة الحالية إلا أن إدلائه بهذه الوصولات لا تفيد أدائه للواجبات الكرائية المطلوبة والتي تخص المدة من يناير 2018 إلى شتنبر 2019 وبما أن الثابت من خلال تلك الوصولات والحاملة لسومة قدرها 1100 أنها تتعلق بنفس العنوان موضوع المحل والمثبت بالعقد الكرائي الرابط بينه وبين المستأنف عليهم تصبح مطالبة الطاعن بإجراء بحث وإجراء خبرة مردودة أمام صراحة العقد الكرائي والوصولات الكرائية التي تخص المحل موضوع المطالبة مردودة وبالتالي فإن الطاعن لم يدل بما يثبت براءة ذمته من الواجبات أعلاه ويظل عنصر التماطل قائما ومبررا للإفراغ ويكون ما قضى به الحكم المستأنف مصادقا للصواب يتعين التصريح بتأييده.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف.