

Bail commercial : la résiliation du bail pour non-paiement est subordonnée à un arriéré de loyers d'au moins trois mois (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57711	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4968
Date de décision 20241021	N° de dossier 2024/8219/3695	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Somation de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Paiement partiel, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Loi 49-16, Condition de trois mois de loyers impayés, Bail commercial, Arriéré de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de validation d'un congé pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine les conditions d'application de l'article 8 de la loi 49-16 relative aux baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le montant des loyers impayés était inférieur au seuil légal de trois mois.

L'appelant soutenait que la condition relative au montant de la dette devait s'apprécier à la date de la mise en demeure, laquelle visait dix mois d'arriérés, et non après le paiement partiel effectué par le preneur dans le délai légal. La cour retient que si la mise en demeure portait bien sur une dette supérieure à trois mois, le paiement partiel intervenu dans le délai de quinze jours a eu pour effet de réduire l'arriéré exigible à une somme équivalente à deux mois de loyer.

Elle rappelle que la validation du congé est subordonnée à la double condition cumulative d'un défaut de paiement persistant au-delà du délai imparti et d'une dette représentant au moins trois mois de loyer. Faute pour le bailleur de satisfaire à cette seconde condition, le jugement ayant rejeté la demande d'éviction est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنان بواسطة نائبيهما بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 26/06/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/02/2024 تحت عدد 1371 ملف عدد 13388/8219/2023 الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه و تحميل رافعيه المصاريف.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنين لم يبلغا بالحكم المستأنف،وتقدما بإستئنافهما بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعيان تقدما بواسطة نائبيهما بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرضان خلاله أن المدعى عليه يكتري من العارضان جميع المحل التجاري الكائن بالرقم 4 الزنقة 5 تجزئة العيون حي اعزيب الدرعي أسفي،وذلك بسومة كرائية قدرها 350 درهما شهريا،وأن العارضين سبق لهما وأن وجها انذارا للمدعى عليه بتاريخ 2023/08/15 لأجل أداء ما بذمته من واجبات كرائية داخل الأجل القانوني وهو 15 يوما عن المدة من 2021/09/01 إلى غاية 2021/12/31 ومن 2022/07/01 إلى غاية 2022/08/31 ومن 2023/04/01 إلى غاية 2023/07/31، أي ما مجموعه 10 أشهر بما مبلغه 3500 درهم، و أن المدعى عليه لم يقيم بأداء مجموع المبلغ المضمن بالإنداز أعلاه، و لم يؤد مبلغ 700 درهم واجب الكراء عن شهر يوليوز وشهر غشت لسنة 2022، لذلك يلتمان الحكم بالمصادقة على الإنداز بالأداء وإفراغ المدعى عليه السيد العياشي (ك.) هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بالرقم 4 الزنقة 5 تجزئة العيون أسفي مع ترتيب الأثار القانونية التي يستلزمها ذلك، والنفاز المعجل وجعل الصائر على من يجب قانونا.

وأرفقا المقال: بنسخة من حكم، شهادة بعدم الاستئناف، محضر تبليغ إنذار، شهادة ملكية. شهادة إدارية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والتي جاء فيها انه بالرجوع إلى مقال المدعيان سوف نلاحظ بأنهما يقران بأداء العارض لواجبات الكراء المسطرة بالإنداز بالإفراغ الذي توصل به بتاريخ 2023/08/15 داخل الآجال القانونية وربما تسرب خطأ خارج عن إرادة العارض في إطار العملية الحسابية مع المفوض القضائي تم اغفال شهري 7-8 ، و ان العارض وتنفيذا لالتزامه الأخلاقي مع المكري وحماية حقه في المحل استصدر أمرا بعرض إيداع واجبات الكراء عن شهري 7-8 من سنة 2023 أي ما مجموعه 700 درهم تسلمه المدعيان ووقعا على محضر التسليم وبالتالي فان تحريك الدعوى من اجل المصادقة على الإفراغ ما هي إلا وسيلة لتغليط المحكمة والحصول على حكم بإفراغ العارض من المحل التجاري، لذلك يلتمس الحكم برفض الطلب.

و أرفق المذكرة: بمحضر قبول وتسلم عرض عيني .

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعنان:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعنان أن الحكم المطعون فيه قضى برفض الطلب، معللا ذلك بعدم توفر الشرط الثاني من مقتضيات المادة 8 من قانون 16.49 ، وهو أن يكون مجموع ما بذمة المكثري على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء وأن ما جاء بهذا التعليل، من أن ما بذمة المكثري أقل من ثلاثة أشهر فيه تحريف للوقائع على اعتبار أن الصحيح هو أن الإنذار الذي تم توجيهه للمكثري تضمن 10 أشهر وليس شهرين وأن المكثري بادر بعد توصله بالإنذار إلى الأداء الجزئي لثمانية أشهر فقط، دون أداء الباقي وهو واجب شهرين وقد أقر المدعى عليه المستأنف عليه (حاليا بأدائه الجزئي للمبالغ المضمنة بالإنذار، إذ جاء في مذكرته الجوابية بأنه قام بأداء الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار داخل الآجال القانونية بتاريخ 2023/08/15 وأنه تسرب خطأ خارج عن إرادته في إطار العملية الحسابية مع المفوض القضائي حيث تم إغفال واجب شهري 7 و 8 (انظر وفقا للمذكرة الجوابية للمدعى عليه) وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد فإن العارض يلتمس تحقيق هذه النقطة، ومعاينة صحة الإنذار وباقي شكليات وإجراءات طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ، وذلك للقول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب، وتصديا وبعد ملاحظة أن الإنذار صحيح ومنضبط لمقتضيات المادة 8 من قانون 16.49 ، الحكم وفق المقال الافتتاحي ، ملتزمان قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بعد ملاحظة ومعاينة صحة الإنذار وباقي شكليات طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي، وتصديا الحكم وفق ملتزمات المقال الافتتاحي، مع جعل الصائر على من يجب وترتيب الآثار القانونية التي يستلزمها ذلك .

أرفق المقال ب: الحكم المطعون فيه عدد 1371.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 07/10/2024 عرض فيها أن الطاعنان عابا على الحكم المطعون فيه تحريف الوقائع وفساد التعليل دون تحديد مكامن التحريف والفساد الذي شاب الحكم الابتدائي وتبعاً لذلك يلتمس العارض من المحكمة الرجوع الى حيثيات الحكم المطعون فيه سوف تلاحظ بانه صادف الصواب فيما قضى به أن المادة 8 من القانون رقم 16-49 تنص على أن يكون ما تخلد بذمة المكثري ثلاثة اشهر كاملة الشيء الغير متوفر في نازلة الملف؛واضاف ان المعاملات اساسها حسن النية وبالتالي قد يكون المفوض القضائي وقع في خطأ في احتساب المدة التي توصل من اجلها العارض بالانذار فلم يحتسب شهر 7- من سنة 2023 وفور علم العارض بذلك بادر الى الاداء وادلي بما يفيد الاداء وان الطاعنين تسلما المبلغ ولم يناقشا الأمر بتسلمهما المبلغ يكونان قد ابرءا ذمة العارض ، ملتمسا الحكم له وفق مذكرته هاته.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 07/10/2024 تخلف عنها نائب المستأنفة والفي بالملف جواب المستأنف عليها؛فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 14/10/2024 تم تمديدها لجلسة 21/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعنان على الحكم المستأنف تحريف الوقائع وفساد التعليل وفق ما هو مبين اعلاه.

وحيث تمسك الطاعنان بأن الحكم المستأنف خالف الصواب لما قضى برفض الطلب بعلة عدم توفر مقتضيات المادة 8 من القانون 16.49؛والحال أن الانذار تضمن تخلف المستأنف عليه عن اداء ما بذمته مدة 10 اشهر وليس شهرين فقط كما ذهب الى ذلك المحكمة المصدرة للحكم.

لكن وحيث وبخلاف مانعاه الطاعن فان الثابت من وثائق الملف أن المستأنفان وان وجها انذارا بالاداء للمكثري تحت طائلة الافراغ تضمن ان ذمته مليئة بعدم اداء مدة عشرة أشهر؛الا انها أقرأ بأدائه المبلغ المطلوب بالانذار عدا شهري يوليوز وغشت من سنة 2022 التي لم يتم ادائها الا بعد مرور الاجل المحدد بالانذار؛مما تبقى معه واقعة التماطل عن الاداء ثابتة في حقه بخصوص الشهرين المذكورين فقط وتكون هي المعتدة لاعتبار التماطل ومن تم ترتيب اثرها القانوني دون باقي المدة المضمنة بالانذار لتحقق الاداء بخصوصها؛ويكون ما ذهب اليه المحكمة المصدرة للحكم صادف الصواب وصحيح القانون ذلك ان مقتضيات المادة 8 من القانون

16.49 وان خولت للمكري طلب الافراغ للتماطل في الاداء الا أنها جعلته رهينا بتحقق شرطين اساسيين هما تخلف المكري عن اداء الوجيبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالانذار؛ وكان مجموع ما بذمته على الاقل ثلاثة اشهر من الكراء؛ وان اختلال احد الشرطين المنصوص عليهما يجعل الطلب غير مبرر؛ مما يبقى معه السبب المثار غير ذي اساس قانوني ويتعين معه رده وتأيد الحكم الابتدائي؛ مع تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.