

**Bail commercial : la résiliation
par le preneur sans respect du
préavis contractuel est inefficace
et prolonge son obligation au
paiement des loyers (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67987	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5669
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/4226	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Préavis contractuel, Obligation de paiement du loyer, Inefficacité du congé, Indivisibilité de l'aveu, Détention des lieux, Demande additionnelle, Chèques, Bail commercial, Aveu judiciaire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'indivisibilité de l'aveu judiciaire et les conditions de la résiliation unilatérale d'un bail commercial. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur, considérant que sa reconnaissance de la période impayée constituait un aveu judiciaire et écartant les paiements partiels invoqués. La cour retient que l'aveu du preneur sur l'existence de la dette ne peut être scindé de la mention concomitante de paiements libératoires, infirmant sur ce point l'appréciation du premier juge. Elle procède dès lors à l'imputation des paiements prouvés par chèques sur la période litigieuse. En revanche, la cour juge inopposable la première notification de résiliation faute de respect du préavis contractuel de six mois. Elle considère qu'une seconde notification de résiliation, plus tardive, vaut reconnaissance de la poursuite de la détention du bien jusqu'à cette nouvelle date, justifiant ainsi l'accueil de la demande additionnelle du bailleur. Le jugement est donc réformé quant au montant des arriérés et complété par une condamnation au titre des loyers supplémentaires.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/07/2018 في الملف عدد 3453/8206/2018 والقاضي في الشكل عدم قبول طلب الإفراغ والتعويض عن المثل وقبول الباقي، في الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية مبلغ 249940.80 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2016 إلى متم ماي 2017 بسومة قدرها 14702.40 درهم مع النفاذ المعجل في هذا الشق وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

*في المقال الإستئنافي: حيث أنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

*في المقال الإضافي: حيث قدم المقال المذكور وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بكراء القطعة الأرضية المتواجدة بالمنطقة الصناعية بسطات بمشاهدة قدرها 14702.40 درهم للمدعى عليها، والتي توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2016 إلى متم شهر ماي 2017 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 05/06/2017.

ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2016 إلى متم ماي 2017، وتعويض قدره 150000.00 درهم، وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من القطعة الأرضية موضوع النزاع.

وأرفقت مقالها بعقد كراء، ومحضر تبليغ إنذار.

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كونها ومنذ إبرام عقد الكراء لم تستغل القطعة الأرضية موضوع العقد المذكور بسبب عدم تنفيذ المستأنف عليها لإلتزامها المتمثل في توفير مولد كهربائي خاص وفق النموذج المعمول به بالنسبة للوحدات الصناعية التي تعتمد في إنتاجها على طاقة كهربائية قوية، وأن الكراء يكون مقابل الإنتفاع، كما أن العارضة قامت وبمجرد توقيع عقد الكراء بتسليم تسبيق قدره 88214.40 درهم بواسطة الشيك عدد 3436473 بتاريخ 06/10/2015، كما توصلت المستأنف عليها بما مجموعه 182428.80 درهم دون إستغلال العارضة للقطعة الأرضية، وأنه نتيجة لذلك وجهت إلى هذه الأخيرة رسالة بفسخ عقد الكراء متوصل بها بتاريخ 14/09/2016 تخبرها بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما، مضيفة أنها أدت واجبات الكراء إلى غاية 14/09/2016، وبخصوص المدة الممتدة من 14/09/2016 إلى غاية ماي 2017 تبقى غير مستحقة بسبب فسخ عقد الكراء، كما أنها ومنذ تاريخ إبرام العقد لم تتحوز بمفاتيح المحل وأن الأداء يجب أن يكون مقابل الإنتفاع

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب

وأرفق مقالها بنسخة من الحكم المستأنف، نسخة من كشف حساب وصور شيكات.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع مقال إضافي أوضحت العارضة من خلاله أن عقد الكراء نص على كراء أرض عاية والتزام الطاعنة بتشديد بناءات فوقها إلا أنها لم تقم بذلك حسب محضر المعاينة المنجز بتاريخ 17/10/2017، وأن العقد المذكور لم ينص على التزام المكترية بتزويد المكترية بالتيار الكهربائي وأنه على فرض صحة ذلك فإنه يصعب واقعا أمام عدم وجود بنايات، وبخصوص مبلغ 88214.40 درهم فإنه يتعلق بمبلغ الضمانة، وباقي المبالغ المؤداة تتعلق بمدة سابقة للمدة المطالب بها، فضلا على إقرار المستأنفة بعدم أداء واجبات كراء المدة من فاتح يناير 2016 إلى ممت ماي 2017، مضيئة أن ما يؤكد تحوز هذه الأخيرة بالبقعة الأرضية هو رسالة الفسخ المؤرخة في 02/10/2017 وكذا قيامها بأداء واجبات الكراء إلى غاية ممت دجنبر 2015، وأن إحتجاج المكترية برسالة الفسخ الموجهة بتاريخ 14/09/2016 يعتبر غير منتج في الدعوى أمام عدم إحترامها أجل الإخطار المنصوص عليه بمقتضى المادة الرابعة من عقد الكراء وما يؤكد ذلك قيامها بتوجيه رسالة فسخ أخرى بتاريخ 02/10/2017، وفي مقالها الإضافي أوضحت أن عقد الكراء لم يتم فسخه إلا بتاريخ 02/10/2017، وهو ما يجعل من العارضة مستحقة لواجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2017 إلى ممت أكتوبر 2017.

ملتزمة تأييد الحكم المستأنف، وفي المقال الإضافي الحكم على الطاعنة بأداء مبلغ 73512.00 درهم عن المدة من 01/06/2017 إلى ممت أكتوبر 2017.

وأرفقت مذكرتها بصورة من عقد كراء، محضر معاينة ورسالة فسخ.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/11/2021 ألقى بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنفة أكدت من خلالها العارضة سابق دفوعاتها، ملتزمة الحكم وفق مقالها الإستئنافي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 17/11/2021 تم تمديدها لجلسة 24/11/2021.

محكمة الإستئناف.

*في المقال الإستئنافي:

حيث دفعت الطاعنة بكونها ومنذ إبرام عقد الكراء لم تستغل القطعة الأرضية موضوع العقد المذكور بسبب عدم تنفيذ المستأنف عليها لإلتزامها المتمثل في توفير مولد كهربائي خاص وفق النموذج المعمول به بالنسبة للوحدات الصناعية التي تعتمد في إنتاجها على طاقة كهربائية قوية، وأن الكراء يكون مقابل الإنتفاع.

وحيث ردت المستأنف عليها أن عقد الكراء نص على كراء أرض عارية والتزام الطاعنة بتشديد بناءات فوقها إلا أنها لم تقم بذلك حسب محضر المعاينة المنجز بتاريخ 17/10/2017، وأن العقد المذكور لم ينص على إلتزام المكترية بتزويد المكترية بالتيار الكهربائي وأنه على فرض صحة ذلك فإنه يصعب واقعا أمام عدم وجود بنايات، مضيئة أن ما يؤكد تحوز هذه الأخيرة للبقعة الأرضية هو رسالة الفسخ المؤرخة في 02/10/2017 وكذا قيامها بأداء واجبات الكراء إلى غاية ممت دجنبر 2015.

وحيث إن البين من عقد الكراء المبرم بين طرفي النزاع أنه نص في فصله الأول على كراء أرض عارية وذلك من أجل إحداث بنايات فوقها، وأنه وبخلاف ما تمسكت به الطاعنة لا يتضمن أي بند يلزم هذه الأخيرة بتزويد البقعة الأرضية موضوع عقد الكراء بأي مولد كهربائي، وأنه وبفرض القول بصحة ذلك فإن المكترية لم تدل للمحكمة بما يفيد مراسلتها للمكترية قصد تزويدها بالمحرك المذكور ورفض الامذكورة أخيرا القيام بذلك.

وحيث دفعت الطاعنة بكونها قامت وبمجرد توقيع عقد الكراء بتسليم تسبيق قدره 88214.40 درهم بواسطة الشيك عدد 3436473 بتاريخ 06/10/2015، كما توصلت المستأنف عليها بما مجموعه 182428.80 درهم دون إستغلالها للقطعة الأرضية.

وحيث ردت المكترية بأن مبلغ 88214.40 درهم يتعلق بمبلغ الضمانة، وباقي المبالغ المؤداة تتعلق بمدة سابقة للمدة المطالب بها، فضلا على إقرار المستأنفة بعدم أداء واجبات كراء المدة من فاتح يناير 2016 إلى متم ماي 2017.

وحيث إن الفصل الثامن من عقد الكراء نص على أن مبلغ 88214.40 درهم المسلم من طرف الطاعنة يتم إرجاعه لها بعد إفراغها من القطعة الأرضية موضوع الكراء ومن تم يبقى طلب خصمها من الواجبات المطالب بها سابقا لأوانه.

وحيث إنه وبخصوص الأداءات المتمسك بها من طرف المكترية والمثبتة بصور الشيكات المؤرخة بتاريخ 22/03/2016، 23/03/2016، 06/04/2016 و 15/04/2016 والتي تبث إستفادة المكترية منها بتاريخ 22/04/2016، 02/05/2016 و 13/05/2016 وذلك حسب المبين بالكشوف البنكية المستدل بها من طرف المكترية، وأن ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى من عدم إعتبار لتلك الأداءات بعلّة أن المكترية أقرت بموجب مذكرتها المستدل بها بجلسة 23/05/2018 بمدىونها بواجبات الكراء عن المدة من شهر يناير 2016 إلى متم شهر ماي 2017 يبقى غير مؤسس قانونا وواقعا إذ أن البين من إطلاع المحكمة على المذكرة المذكورة أنها تضمنت العبارة التالية " وحيث أن المدة الغير المؤداة الممتدة من شهر يناير 2016 إلى متم شهر ماي 2017" وهي عبارة لا يمكن تفسير صياغتها بكونها إقرارا قضائيا صادرا عن المكترية تقر من خلاله بمدىونها، فضلا على أن نفس المذكرة تضمنت تمسكها بكونها قامت بأداء واجبات الكراء بواسطة شيكات بنكية، ومن تم فإنه لا يجوز للمحكمة تجزئة الإقرار الصادر عن المستأنفة والذي تضمن في جانب منه تمسكها بالأداء بواسطة الشيكات المستدل بها، كما أن المكترية وبمناسبة تعقيبها على المذكرة الجوابية لم تنازع في الأداء عن طريق الشيكات مكتفية بالقول أنه لا يثبت أداء المدد المطالب بها، والحال أنه مؤرخ بتاريخ تدخل في المدة المضمنة بالإنداز، وأن تمسكها خلال المرحلة الإستئنافية بكونه يتعلق بالمدة السابقة عن المدة المحكوم بها يبقى مردودا أمام عدم تحديدها لتلك المدة فضلا على أنه برجوع المحكمة إلى عقد الكراء المبرم بين طرفي النزاع نجد قد أشار في فصله الرابع إلى كون العلاقة الكرائية انطلقت من تاريخ التوقيع على العقد المذكور أي بتاريخ 27/10/2015 وبذلك تكون المدة السابقة عن تاريخ المطالبة موضوع الدعوى الحالية هي شهرين فقط هما نونبر وديجنبر 2020، وهو ما يقوض إدعاء المكترية بكون الأداءات المتمسك بها وعددها أربعة تتعلق بمدة سابقة، مما يتعين معه إعتبار تلك الأداءات والبالغة قيمتها 58809.60 درهم وخصمها من المبلغ المحكوم به.

وحيث إنه وفيما يخص الأداء المتعلق بمبلغ 6000.00 درهم فإن الكشف البنكي المستدل به من طرف الطاعنة لا يثبت كونه تم لفائدة المكترية مما يتعين معه عدم إعتباره حجة على أداء واجبات الكراء المطالب بها.

وحيث دفعت الطاعنة بكونها قامت بتوجيه رسالة بفسخ عقد الكراء توصلت بها المستأنف عليها بتاريخ 14/09/2016 تخبرها بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما، مضيئة أنها أدت واجبات الكراء إلى غاية 14/09/2016، وبخصوص المدة الممتدة من 14/09/2016 إلى غاية ماي 2017 تبقى غير مستحقة بسبب فسخ عقد الكراء، كما أنها ومنذ تاريخ إبرام العقد لم تتحوز بمفاتيح المحل وأن الأداء يجب أن يكون مقابل الإنتفاع.

وحيث ردت المستأنف عليها كون إحتجاج المكترية برسالة الفسخ الموجهة بتاريخ 14/09/2016 يعتبر غير منتج في الدعوى أمام عدم إحترامها أجل الإخطار المنصوص عليه بمقتضى المادة الرابعة من عقد الكراء وما يؤكد ذلك قيامها بتوجيه رسالة فسخ أخرى بتاريخ 02/10/2017.

وحيث تنص المادة الرابعة من عقد الكراء على أنه يمكن للمكترية فسخ عقد الكراء شريطة إحترام أجل الإخطار المحدد في 6 أشهر وهو الأجل الذي لم يتم إحترامه من طرف الطاعنة، فضلا على أنها الطاعنة أقرت بموجب رسالة الفسخ المؤرخة في 02/10/2017 بكونها لا زالت وإلى التاريخ المذكور تتحوز بالعقار موضوع النزاع مما تبقى معه ملزمة بأداء واجبات الكراء إلى التاريخ المشار إليه.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

*في المقال الإضافي:

حيث إلتمست المستأنف عليها الحكم على الطاعنة بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2017 إلى متم أكتوبر 2017 بحسب مبلغ 73512.00 درهم.

وحيث إن رسالة الفسخ الصادرة عن الطاعنة بتاريخ 02/10/2017 تثبت تحوزها بالقطعة الأرضية موضوع النزاع إلى غاية التاريخ المذكور مما تبقى ملزمة بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2017 إلى متم أكتوبر 2017 مادام أن الكراء يعتبر مستحقا بداية كل شهر حسب الثابت من عقد الكراء المستدل به مما يتعين الحكم بأداء مبلغ 73512.00 درهم.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: يقبول الإستئناف والمقال الإضافي.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 191131.20 وجعل الصائر بالنسبة.

في المقال الإضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 73512.00 وأجب الكراء عن المدة من 01/06/2017 إلى متم أكتوبر 2017 وتحميلها الصائر.