

Bail commercial : La résiliation pour défaut de paiement est écartée dès lors que le preneur prouve s'être acquitté de l'intégralité des loyers réclamés avant la réception de la mise en demeure (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65541	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5541
Date de décision 20251103	N° de dossier 2024/8219/1031	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement antérieur à la mise en demeure, Mise en demeure, Loyer, Infirmation du jugement, Expulsion, Dépôt à la caisse du tribunal, Défaut de paiement, Bail commercial, Absence de manquement	
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 examine la réalité de la défaillance du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en constatant le défaut de paiement et en ordonnant l'expulsion.

L'appelant soutenait s'être intégralement acquitté des loyers réclamés, notamment par des dépôts à la caisse du tribunal effectués avant la mise en demeure. La cour, après vérification des quittances et des certificats de dépôt, constate que l'intégralité des sommes dues au titre de la période visée par la mise en demeure avait été réglée par le preneur avant même la réception de cet acte.

Elle retient dès lors que l'état de défaut de paiement, au sens des articles 254 et 255 du code des obligations et des contrats, n'est pas caractérisé. Le jugement entrepris est en conséquence infirmé en toutes ses dispositions et la demande initiale du bailleur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 26/01/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/06/2023 تحت عدد 2590 ملف عدد 1549/8207/2023 الذي قضى بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 2000 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يناير 2019 إلى متم أكتوبر 2022 و بفسخ العلاقة الكرائية و الإفراغ المبلغ له وإفراغه من المحل و تحديد الإكراه البدني في الأدنى مع حصر النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية و الصائرو رفض الباقي.

في الشكل:

وحيث ان الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 15/01/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 26/01/2024 أي داخل الأجل القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف شكلا لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضون خلاله أن الطرف المدعي أنه يملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد 18316 راء التي يكتري للمدعى عليه أحد المحلات التجارية بها الكائن بها، بسومة 200,00 درهم و أن المدعي وجه للمدعى عليه واجب الكراء الذي تقاعس عن الأداء منذ فاتح يناير 2019 إلى الآن، ملتتمسا الحكم له بأداء مبلغ 9.200 درهم من فاتح يناير 2019 لأكتوبر 2022، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل الإكراه البدني في الأقصى و فسخ عقد الكراء و و إفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بالعنوان أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية 200 درهم عن كل يوم تأخير مع الصائرو. وأرفق المدعي المقال بصورة من شهادة الملكية و رسم الإرائة و وكالة الإنذارو محضر التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 2023/06/15 و الذي يدفع من خلالها بأن المدعى عليه ملتزم بالأداء، و أن المدعين امتنعوا عن التوصل بالواجبات، فأقدم المدعي بإيداعها بصندوق المحكمة ملتتمسا الحكم برفض الطلب و أرفق المذكرة بنسخ و صولات.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنه حول انعدام التعليل لمجانبته الصواب و لمخالفته القانون فإن المحكمة أسست الحكم بالإفراغ على أساس عدم وجود أداء كلي من واجبات الكراء موضوع الإنذار والذي طالب فيه الجهة المكريية بأداء واجبات الكراء بسومة قدرها 200 درهم من فاتح يناير 2019 الى متم أكتوبر 2022 لكن العارض كان يؤدي واجبات الكراء بانتظام سواء بواسطة وصولات صادرة عن الجهة المكريية وتلتها عدة عروض عينية شاملة لكل المبالغ المطالب بها في الإنذار وهي كالتالي:

حول وصولات الكراء:

وصل أداء 2019/01/30

وصل أداء 2019/02/30

وصل أداء 2019 /03/30

حول شواهد الإيداع

شهادة الإيداع بتاريخ: 2019/06/18

شهادة الإيداع بتاريخ 2019/10/22

شهادة الإيداع بتاريخ: 2020/07/07

شهادة الإيداع بتاريخ: 2021/03/05

شهادة الإيداع بتاريخ 2021/09/29

شهادة الإيداع بتاريخ: 2022/02/25

شهادة الإيداع بتاريخ: 2022/08/10

شهادة الإيداع بتاريخ: 2023/02/06

مما يكون السبب المؤسس للإفراغ الذي هو التماطل غير ثابت بالمرّة وان ذمة العارض فارغة اتجاه الجهة المكترية مما يكون الحكم الابتدائي بني أسبابه على وقائع غير صحيحة ويتعين الغاء ، ملتصقا بقبول هذا المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي والقول والحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لمخالفتها مقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ورفض الدعوى لوجود الأداء بصندوق المحكمة وخلو ذمة العارض من أي دين وحفظ حق العارض في الادلاء بمذكرة بيان أوجه الاستئناف. وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه و طي التبليغ ونسخ من وصولات الأداء ونسخ من شواهد الإيداع.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 27/10/2025 عرض فيها أن الطعن بالاستئناف أسس على كون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب حين قضى بالإفراغ لعلّة ثبوت التماطل التي لا يرفعها أداء جزء من مبلغ الكراء المطالب به عن المدة المحددة بالإندار والتي أسست عليها وحيث يزعم المستأنف أنه يعتمد إلى إيداع واجب الكراء بصندوق المحكمة وأن محكمة الدرجة الأولى اعتمدت حين الحكم بالإفراغ إلى تحديد أن هذا الأخير ومن خلال وصولات الأداء والإيداع بصندوق المحكمة لفائدة العارضين أودع فقط مبلغ 7200 درهم في حين أن المبلغ الواجب والمؤكد وفق الإنذار والمقال هو مبلغ 9200 درهم وقضت المحكمة في حق المستأنف بالإفراغ لهذه العلة والتعليل سليم من الناحية القانونية. كما حكمت عليه بأداء مبلغ 2000 درهم الذي يشكل الفرق المترتب بزمته عن المدة المحددة بالإندار والذي بقي دون أداء، وهو ما رتب في حقه تماطلا في الأداء وبالتالي فإن تدارك المستأنف لأداء ما بقي بزمته بعد صدور الحكم لن يفي عن الحكم المطعون فيه مصادفته للصواب وارتكازه على أساس قانوني سليم ولذلك ثبت حق العارضين في التماس الحكم بالتأييد، ملتصقون بالحكم بالتأييد وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج القضية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 27/10/2025، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلّف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 03/11/2025.

التعليل

حيث أسس الطاعن الاستئناف على كونه كان يؤدي كافة واجبات الكراء بانتظام سواء بواسطة الوصولات الصادرة عن الجهة المكريية أو بواسطة عروض عينية شاملة لكل المبالغ المطالب بها مستدلاً بتواصل و شواهد بيان وضعية حساب خصوصي.

وحيث دفع المستأنف عليه بأن أداء المستأنف لما بقي بزمته من واجبات كراء بعد صدور الحكم لا ينفي المطل في حقه.

وحيث استدلت الطاعن إثباتاً منه لوفائه بواجبات الكراء بالوثائق التالية:

تواصل صادرة عن الجهة المكريية و لم تكن محل أي منازعة من طرفها تتعلق بالشهر يناير و فبراير و مارس من سنة 2019.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1200,00 درهم بتاريخ 18/06/2019 موضوع الوصل عدد 20332119001871 ملف التنفيذ عدد 2755/2019.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1200,00 درهم بتاريخ 22/10/2019 موضوع الوصل عدد 20332119002946 ملف التنفيذ عدد 4473/2019.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1600,00 درهم بتاريخ 07/07/2020 موضوع الوصل عدد 20332120001277 ملف التنفيذ عدد 1440/2020.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1400,00 درهم بتاريخ 05/03/2021 موضوع الوصل عدد 20332121000728 ملف التنفيذ عدد 927/2021.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1200,00 درهم بتاريخ 29/09/2021 موضوع الوصل عدد 20332121002748 ملف التنفيذ عدد 4522/6151/2021.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1200,00 درهم بتاريخ 25/02/2022 موضوع الوصل عدد 20332522000196 ملف التنفيذ عدد 900/6151/2022.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1200,00 درهم بتاريخ 10/08/2022 موضوع الوصل عدد 203321220027588 ملف التنفيذ عدد 4932/6151/2021.

شهادة وضعية حساب خصوصي تتعلق بإيداع واجبات كراء بمبلغ 1200,00 درهم بتاريخ 06/02/2023 موضوع الوصل عدد 20332123000463 ملف التنفيذ عدد 620/6151/2023.

وحيث إن الإنذار الموجه من المستأنف عليه للطاعن تضمن المطالبة بواجبات الكراء عن المدة من 01/01/2019 إلى 31/10/2023 بما مجموعه 9200,00 درهم حسب سومة شهرية 200,00 درهم و قد توصل به المستأنف بتاريخ 21/10/2022، و أنه باحتساب المبالغ المؤداة من الطاعن قبل تاريخ التوصل بالإنذار و المتعلقة بالمدة المطالب بها يتضح أن الطاعن أدى ما مجموعه 9600,00 درهم لفائدة المطعون ضدهم، أي أن المبالغ المودعة لفائدتهم تفوق المبلغ المطالب به، و هذا الأداء كما هو مبين من تواريخ الوصولات و الشواهد أعلاه كان قبل تاريخ التوصل بالإنذار، مما يبقى معه المطل وفق مقتضيات الفصولين 254 و 255 من قانون الالتزامات و العقود غير متحقق في نازلة الحال مادام ان الطاعن قد أبرأ ذمته بكافة مبالغ الكراء و بذلك يكون قد وفى بالتزامه وفق مقتضيات الفصول 319 و 400 و 663 من قانون الالتزامات و العقود، و شروط القول بالمصادقة على الإنذار و إفراغه من العين المكراة المنصوص عليها في الفصولين 8 و 26 من القانون رقم 16-49 غير متحققة، و ما نحى إليه الحكم المستأنف من حكم على الطاعن بأداء واجبات الكراء وفسخ لعقد الكراء ثم المصادقة على الإنذار و الإفراغ يكون في غير محله، مما يستوجب الحكم بإلغائه في جميع مقتضياته و الحكم من جديد

برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع :إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.