

Bail commercial : la résiliation pour non-paiement de loyer n'est pas subordonnée à l'envoi de deux mises en demeure distinctes (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64537	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4701
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/2942	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Mise en demeure unique, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Force majeure, Expulsion, Détention du représentant légal, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autonomie de la personne morale	
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 régularité de la procédure d'injonction et l'existence d'un cas de force majeure. Le preneur soutenait que la résiliation était irrégulière faute pour le bailleur d'avoir délivré deux injonctions distinctes, l'une pour le paiement et l'autre pour l'éviction, et que le défaut de paiement était justifié par l'incarcération de son représentant légal. La cour écarte ce double moyen en retenant, d'une part, que les dispositions de la loi 49-16 n'imposent nullement la délivrance de deux sommations successives, une seule visant le paiement et l'éviction étant suffisante pour constater le manquement. D'autre part, la cour rappelle le principe de l'autonomie de la personne morale en jugeant que les circonstances personnelles affectant son représentant légal, telles que son incarcération, sont inopposables au bailleur et ne sauraient constituer un cas de force majeure exonératoire pour la société débitrice. Faisant en outre droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (م. س.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/04/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 108 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/01/2022 في الملف عدد 3330/8207/2021 و الذي قضى في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع الحكم بقاء المدعى عليه شركة (M. S.) لفائدة المدعي السيد منصور (ب.) مع 40.000,00 درهم برسم وأجب كراء المدة من فاتح ابريل الى متم يوليوز 2021 مع النفاذ المعجل ، ومبلغ 2.000.00 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وافراغها من الفيلا المكونة من ثلاث طوابق الكائنة بتجزئة [العنوان] القنيطرة هي او من يقوم مقامها او باذنها وتحميلها الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى .

وبناء على الطلب الإضافي الذي تقدم به المستأنف عليه بواسطة نائبه والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 13/09/2022 .

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 7/4/2022 حسب طي التبليغ وتقدمت بمقالها الإستئنافي بتاريخ 22/4/2022 داخل الأجل القانوني فيكون مقالها مستوفيا لجميع الشروط المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا .

من حيث الطلب الإضافي :

حيث قدم الطلب وفق الشكل المتطلب قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد منصور (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/10/2021 يعرض من خلاله انه يكري الفيلا التي يمتلكها بتجزئة [العنوان] بالقنيطرة للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 10.000,00 درهم قصد استغلاله كمركز للتجميل وحمام عصري ، وهو العقار المتكون من ثلاث طوابق وقد تخلفت عن اداء واجب كراء المدة من بداية ابريل 2021 الى متم يوليوز 2021 ليتخذ بذمتها مبلغ 40.000,00 درهم ، وقد وجه اليها انذار في وقد وجه اليها انذار في شخص ممثليها القانونيتين توصلت به الاولى شخصيا بتاريخ 11-08-2021 فيما رفضت الثانية التوصل دون المبادرة الى الاداء رغم الامهال ، ملتصا بالحكم بقاء الشركة المدعى عليها في شخص ممثليها القانونيتين المبلغ المذكور عن المدة المسطرة اعلاه مع مبلغ 2.000,00 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية وافراغ العين المكراة منها او من يقوم مقامها او باذنها ومن جميع شواغلها وامتعتها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاجبار في الاقصى وتحميلها الصائر.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائبة المدعي بجلسة 14-12-2021 والذي التمس من خلالها ضم التالية الى الملف: صور شمسية لكل من عقد كراء وشهادة ملكية وانذار ومحضري تبليغ ونظام اساسي وحكم.

وبناء على المذكرة المثلى بها من طرف نائبة المدعى عليها بجلسة 14-12-2021 والتي دفعت من خلالها بكون ممثليها القانونية السيدة رببعة (ف.) كانت معتقلة ولم يتم الافراج عنها الا بعد 09-06-2021 وهو المعطى الذي بلغ الى علم المدعي علما ان الانذار وحسب مقال المدعي بلغ اليها بتاريخ 11-08-2021 ، الامر الذي يدخل من قبيل القوة القاهرة وبالتالي فهي ليست متماطلة في الاداء بل الامر خارج عن ارادتها مع تسجيل انها مستعدة لاداء الواجبات التي لازالت بذمتها، ملتصا برفض طلب الافراج. مرفقة مذكرتها بشهادة صادرة عن

السجن المحلي سوق اربعاء الغرب تحت اشراف المندوبية العامة لادارة السجون واعادة الادماج.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المطعون فيه لم يعلل تعليلا كافيا من الناحيتين القانونية والواقعية عندما قضى بأداء واجب الكراء و فسخ العقد الرابط بين الطرفين و الإفراغ وأنه خرق مقتضيات الفصلين 08 و 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي ذلك أن العارضة بلغت بإنذار واحد من اجل الاداء والحال أن الفصلين 08 و 26 من قانون 49.16 ألزما المكري توجيه انذارين مستقلين للمكثري ثم بعد ذلك سلوك مسطرة المصادقة على الانذار وهذا ما أكده حكم صادر عن المحكمة التجارية باكاير الذي نص في إحدى حيثياته على ما يلي " حيث انه بخصوص الطلب الرامي إلى الحكم بفسخ العلاقة الكرائية و بافراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها او باذنها من المحل موضوع الكراء فانه يستفاد من وثائق الملف خاصة الإنذار المحرر به محضر اخباري و المدلى به من طرف المدعي انه يتعلق بالاداء و يتضمن أجلا للاداء فقط في حين أن المادة 26 من القانون 49.16 تنص على انه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه اجلا للافراغ يحدد في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم اداء واجبات الكراء او على كون المحل ايلا للسقوط وأن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش اقرت عدم قبول جميع طلبات الافراغ التي تستند الى انذار واحد متعلق بالاداء فقط بل اوجبت ضرورة وجود انذار اخر بالافراغ يتضمن اجلا لذلك يبتدئ من تاريخ تبليغه بعد تحقق المطل بموجب الانذار الاول مما يكون معه طلب الفسخ و الافراغ سابق لأوانه و يتعين الحكم بعدم قبوله (حكم المحكمة التجارية باكاير عدد 1488 الصادر بتاريخ 2019/07/04 في الملف عدد 2018/8206/1083) وجاء في قرار اخر صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس ما يلي " حيث أن المشرع مقتضى هذا القانون اوجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية لأي سبب كان بما في ذلك الاسباب المبررة للاعفاء الكلي أو الجزئي من التعويض أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل الكل وفق ما هو مفصل في المادة 26 من القانون 49.16 و بالتالي فانه بالرجوع الى الانذار المعتمد يتضح أن المكثري المستأنف عليها طالبت المكثري باداء واجبات الكراء اعلاه و منحتة اجل 15 يوما من تاريخ التوصل به تحت طائلة اللجوء الى المحكمة من اجل المطالبة بفسخ العقد مع الاداء و التعويض عن التماطل دون أن تعرب له عن رغبتها في وضع حد لعقد الكراء الرابط بينهما و تطالبه بالافراغ مع منحه اجل 15 يوما للافراغ امتثالا للمقتضى القانوني المذكور او في انذار اخر مادام ان الانذار المبلغ له يثبت فقط التماطل في اداء الكراء وفق مقتضيات المادة 08 من القانون المذكور حسبما انتهت اليه محكمة الدرجة الاولى على صواب مما يجعل الانذار المعتمد غير مستوفي لمقتضيات المادة 26 و بالتالي غير مرتب لاثاره القانونية و طلب الافراغ تبعا لذلك في غير محله و ماله عدم القبول ليس الا " (قرار محكمة الاستئناف التجارية بقاس عدد 1543 الصادر بتاريخ 2019/7/11 في الملف عدد 2019/8206/1128) وجاء في حيثيات حكم اخر ما يلي " حيث أن المدعى عليه توصل من المدعي بانذار باداء واجبات الكراء عن الفترة من 2019/01/01 إلى غاية متم شهر ابريل 2019 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 1650 درهم وأن المكثري توصل بالانذار بالاداء بتاريخ 2019/06/24 وتم منحه اجل 15 يوما الا ان المكثري لم يف بالتزاماته وأن المكثري توصل لاحقا بعد مرور 15 يوما على الانذار بالاداء بانذار ثان يتضمن المطالبة بافراغ المحل المكثري مانحا اياه اجل 15 يوما للافراغ... (حكم صادر عن المحكمة التجارية باكاير بتاريخ 2019/10/24 في الملف عدد 2019/8219/1582) وأنه تم توجيه انذار واحد للعارضة خرق للنصوص القانونية من شأنه أن تترتب عليه اثار وخيمة على الاصل التجاري , حيث انه كان على المستأنف عليه توجيه يتعلق بالاداء و منحها اجل 15 يوما المنصوص عليها قانونا لتكون متماطلة وبعدها يتحقق من ثمة السبب الذي سببني عليه الانذار الثاني المتعلق بالافراغ و يتم تصحيحه من طرف المحكمة هذا من جهة ومن جهة ثانية فان المادة 8 من القانون رقم 49.16 حددت أسباب انتهاء عقد الكراء بسبب خطأ المكثري او لوجود القوة القاهرة و الحادث الفجائي و رتب مبدئيا على ذلك اعفاء المكري من ادائه للمكثري اي تعويض مقابل الإفراغ وأن العارضة كانت معتقلة ولم يتم الافراج عنها الا بتاريخ 2022/01/01 الامر الذي يدخل من قبيل القوة القاهرة و بالتالي فهي لم تكن متماطلة في الأداء بل الأمر خارج عن ارادها مما يتبين أن الحكم المطعون فيه لم يعلل تعليلا سليما من الناحيتين

القانونية والواقعية و يتعين إلغاؤه و الحكم بعدم قبوله ، لتلتزم قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف لعدم مصادفته للصواب فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبوله شكلا و رفضه موضوعا وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية وطي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 14/09/2022 جاء فيها أن الأسباب التي أسس عليها مقاله للطعن بالاستئناف لا تستقيم على أساس سليم من القانون باعتبار أن ما ذهب إليه الطرف المستأنف لا يستقيم مع العمل القضائي المتواتر الذي سارت محكمة الدرجة الأولى في الاخذ بما نحى إليه الطرف من إنشاء مسطرة الأداء و الإفراغ للمحلات التجارية تأسيسا على اذار واحد لا غير وأنه إذا كان من نقاش يقوم حول جدلية الإنذارين فإن محكمة الدرجة الأولى فقد حسمت في ذلك من خلال تصريحها والاستجابة لطلب الطرف المستأنف عليه و ذلك بقولها بالأداء و كذا فسخ العلاقة الكرائية و تبعا لذلك إفراغ العين المكراة ، هذا وأن كل ما سار إليه المقال الاستئنافي يبقى عديم الجدوى لكون العمل القضائي وما سار عليه من شمولية الاتجاه لا تدع مجالاً للاستجابة لمناط استئنافه بمقتضى الأحكام المكرسة و المتواترة من مختلف المحاكم التجارية بربوع المملكة والتي دأبت على الأخذ من الناحية المسطرية بوجوب توجيه إنذار واحد للطرف المكتري لكون العبرة في تفسير المقتضى القانوني المنصوص بالفصلين 8 و 26 من القانون رقم 16 . 49. المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة الاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي هو النية بالوفاء بالدين المتخذ كواجبات كراء أو على الأقل الافصاح عن تلك النية داخل الأجل المحدد وعليه فان المحكمة الابتدائية لما قضت في الملف موضوع هذا الطعن بالاستئناف بالأداء و الافراغ انما تكون طبقت القانون تطبيقا سليما و عللت حكمها تعليلا شافيا كافيا هذا و أن كل ما سار إليه المقال الاستئنافي يبقى عديم الجدوى لكون العمل القضائي وما سار عليه من شمولية الاتجاه لا تدع مجالاً للاستجابة لملمتسات الطرف الطاعن وأنه اذا وقف الأمر عند مناقشة الطرف المستأنف لمبدأ الإنذارين في مواجهة اذار واحد فإنه والحالة هاته ، يكون قد سقط في التناقض من خلال عدم اطلاع الجانب الطاعن على ما سارت عليه المحكمة في الاستجابة الدعاوى المؤسسة على إنذار واحد و قضت بتأييد الأحكام الابتدائية بي شقها القاضين بالأداء و الافراغ اعتبارا كون المحكمة قد استفاضت في مناقشة موضوع الدعوى و استوفت فيه من الناحيتين القانونية والفقهية وأن كل مناقشة جاء بها الخصم في المنازعة في الشق المسطري تبقى مناقشة جانبية من لن الشركة المستأنفة لثبوت التماطل من جهة ولوقوف المحكمة المصدرة للحكم الابتدائي على الأسباب القانونية التي أسس العارض دعواه عليها و هو الذي يوحى لها بالقول والاستجابة لطلب العارض خلال المرحلة الابتدائية ذلك أن الجهة الطاعنة لم تبرر أمام محكمة الدرجة الأولى براءة ذمتها من مبالغ الكراء ولم تدل بما يهيئ لمناقشة جادة في الملف سواء خلال المرحلة الابتدائية او خلال هذه المرحلة مما لا يبقى معه غير القول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به بعد استبعاد جمع دفعوات المستأنف خاصة إذا علمنا أن الطرف المستأنف عليه يقاضي شخصا معنويا شركة تتقاسم فيها ممثليها القانونيين التسيير 50 في المائة لكل واحدة حسب ما هو ثابت في القانون الأساسي للشركة و أن الممثل القانوني قد بلغ بشكل قانوني بالانذار ولم يبادر إلى أداء ما بذمته رغم مرور الأجل القانوني والكافي ، وفي الطلب الاضافي فان العارض يلتزم الحكم على المدعى عليها شركة (M. S.) من اجل ادائها لفائدته مبلغ 130.000.00 درهم (مائة و ثلاثون ألف درهم) كواجبات الكراء للعين موضوع المقال الافتتاحي وذلك عن المدة الممتدة من تاريخ صدور الحكم الابتدائي في غشت من سنة 2021 الى متم غشت من سنة 2022 باحتساب قيمة المشاهدة المحددة في 10.000.00 درهم شهريا 10.000.00 درهم 130.000.00 = 13 X درهم وأن المقال المضاف مبني على أساس سليم ، مما يبقى معه القول بالاستجابة له مبررا ، ملتصقا عدم قبول الطلبان شكلا وموضوعا وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به لمصادفته للصواب وفي المقال الاضافي بقبوله شكلا والحكم موضوعا بأداء الجهة المستأنفة شركة (م. س.) في شخص ممثليها القانوني بأدائها لفائدة السيد منصور (ب.) مبلغ 130.000.00 درهم واجبات كراء عن المدة الممتدة من فاتح غشت من سنة 2021 الى متم غشت 2022 بحسب قيمة الكراء المحددة في مبلغ 10.000.00 درهم شهريا مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاجبار في الأقصى .

وأدلى بأصل إنذارين بخصوص أداء الواجبات الكرائية ومحضر تبليغهما وصورة للقانوني الأساسي للشركة وصورة لوصل كراء .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 19/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/10/2022

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه.

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لإنعدامه على اعتبار انه خرق مقتضيات الفصلين 8 و26 من القانون رقم 49.26 لتبليغها بانذار واحد من اجل الأداء خلافا للمقتضيات القانونية التي تلزم المكري بتوجيه إنذارين مستقلين للمكثري الا ان الأمر خلاف ذلك اذ انه بالرجوع لمقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 فقد اوجبت على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجلا للإفراغ يحدد في 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء وبالتالي لا يوجد أي مقتضى قانوني ينص صراحة على ضرورة توجيه إنذارين احدهما للأداء والثاني للإفراغ وقد استقر العمل القضائي على ضرورة توجيه انذار واحد يتضمن اجلا واحدا للأداء والإفراغ معا مما يبقى معه الدفع المتأخر مردودا.

وحيث دفعت الطاعنة بكونها كانت معتقلة ولم يتم الإفراج عنها الا بتاريخ 1/1/2022 مما يعتبر من قبيل القوة القاهرة لأنها لم تكن متماطلة في الأداء وانما الأمر خارج عن ارادتها الا ان هذا الدفع يبقى هو الآخر مردودا على اعتبار ان العلاقة الكرائية قائمة بين الطاعنة كشخص معنوي له شخصية معنوية مستقلة عن ممثله القانوني لشخص طبيعي وبالتالي لا يجوز التمسك بالدفع المتعلقة بشخص هذا الأخير وان الثابت من أوراق الملف ان الشركة المكثرية باعتبارها طرفا في العقد بلغت بالإندار موضوع الدعوى بتاريخ 11/8/2021 حسب الوارد بمحضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي مصطفى (ح.) بنفس التاريخ والذي يشهد فيه كاتبه المحلف بانتقاله الى المقر الاجتماعي للشركة المبلغ اليها (م. س.) ووجد هناك المسمى مصطفى (ف.) اخ الممثلة القانونية رببعة (ف.) الذي توصل بالإندار وانه في غياب ما يفيد خلو ذمة الشركة الطاعنة من الأكرية المتخلدة بذمتها رغم الإنذار يكون التماطل قائم في حقها ويكون السبب المعتمد بالإندار صحيحا وجديا مما يبرر الحكم بالإفراغ وهو الأمر الذي انتهى اليه الحكم المستأنف عن صواب مما يناسب التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

من حيث الطلب الإضافي :

حيث انصب هذا الطلب على الحكم على الطاعنة بأداء واجبات الكراء عن المدة من غشت 2021 الى غشت 2022 بمبلغ 130.000 درهم مع الصائر والإجبار في الأقصى.

وحيث انه في غياب الإدلاء بما يفيد خلو الذمة من هذه الأكرية يبقى الطلب بشأنها وجيها ومبررا ويتعين الإستجابة له .

حيث ان طلب الإجبار غير مبرر لكون الأمر يتعلق بشخص معنوي .

حيث انه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الاضافي

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة.

و في الطلب الاضافي: باداء المستأنفة للمستأنف عليه مبلغ 130.000 درهم واجب كراء المدة من غشت 2021 الى متم غشت 2022

على أساس مشاهرة قدرها 10.000 درهم وتحميلها الصائر ورفض الباقي.