

Bail commercial : la sommation de payer adressée à plusieurs copreneurs et notifiée à un seul d'entre eux est sans effet juridique (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64539	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4704
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/3650	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Notification, Procédure Civile		Mots clés Sommaton de payer, Signification à un seul copreneur, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Pluralité de preneurs, Paiement par consignation, Notification défectueuse, Loyers impayés, Libération du preneur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur. Le débat portait, d'une part, sur la force probante de reçus de consignation de loyers ne mentionnant pas la période couverte et, d'autre part, sur la validité d'une sommation de payer visant deux copreneurs mais signifiée à un seul. La cour d'appel de commerce retient que la preuve du paiement peut être rapportée par la production de pièces connexes, telles qu'une ordonnance autorisant la consignation et les pièces du dossier d'exécution, qui permettent d'imputer sans équivoque les sommes consignées à la période locative réclamée. La cour relève en outre que la sommation de payer, bien que visant deux preneurs, n'a été signifiée qu'à l'un d'eux, sans qu'il soit justifié de la signification au second. Dès lors, la cour considère que la preuve du paiement intégral des loyers est rapportée et que la sommation, irrégulièrement signifiée, ne peut fonder ni la demande en résiliation du bail ni celle en paiement d'une indemnité pour retard. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé en toutes ses dispositions et les demandes du bailleur sont rejetées.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد رضوان (ك.) و السيد محمد (ا.) بواسطة نائبهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/06/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 645 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/02/2022 في الملف عدد 3872/8207/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب في الموضوع بالحكم على المدعى عليهما السيدين رضوان (ك.) و محمد (ا.) بأدائهما لفائدة المدعي بنعيسى (ش.) مبلغ 16.456 درهم، الواجبات الكرائية عن المدة من يوليوز 2020 الى غاية نونبر 2021، مع النفاذ المعجل و الحكم بأدائهما تعويضا عن التماطل قدره 800 درهم و بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين و بإفراغهما هما و من يقوم مقامهما أو بإذنهما من المحل المكترى الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة ، و بتحميلهما الصائر و برفض الباقي.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الإستثنائي جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد بنعيسى (ش.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/11/2021 يعرض فيه ان المدعى عليهما رضوان (ك.) و محمد (ا.) يعتمران منه على وجه الكراء المحل التجاري المعد لبيع الأثاث الكائن بشارع [العنوان] بالقنيطرة بسومة شهرية قدرها 968 درهم و ان المدعى عليهما تخلذ بذمتهم و واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2020 الى غاية متم نونبر 2021 ورغم اوصلهما بالانذار من اجل الأداء فانهما لم يؤديا ملتصا بالحكم عليهما بادائتهنم للعارض مبلغ 16.456.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز الى متم شهر نونبر 2021 و بادائهما للعارض تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم و الحكم عليهما بالافراغ للتماطل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخيرهما و من يقوم مقامهما و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهما الصائر و ارفقا المقال بطلب تبليغ انذار ومحضر تبليغ انذار و بصورة من نسخة الحكم

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 12/1/22 و التي مفادها انه بتاريخ 20/7/2021 تم إيداع مبلغ 11.616.00 درهم كما تم إيداع مبلغ 4840 درهما عن الشهور من 1/7/2021 الى نونبر 2021 و ان مجموع المبالغ المودعة هو 16456.00 درهم و هي المبالغ المطلوبة بالمقال مع الإشارة الى ان المبلغ 11616 درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2020 الى غاية يونيو 2021 موضوع الإنذار المتوصل به تم ايداعه في الاجل القانوني و قبل مرور الاجل ملتصين برفض الطلب و ارفقا المذكرة بوصلي إيداع.

و بناء على المذكرة الجوابية المسجلة بتاريخ 7/2/2022 المدلى بها من طرف المدعى بواسطة دفاعه و التي جاء فيها ان المدعى عليهما اعتبرا ان ذمتهم فارغة من الواجبات الكرائية معززين قولهما بوصلي إيداع و ان هذه الوصولات لا تفيد تغطيتهما للمدة المطلوبة في الإنذار لخلو الملف من تحديد المدة التي تغطي هاته المبالغ ملتصا ملاحظة ان واقعة التماطل ثابتة و الحكم بتمتع العارض بجميع طلباته .

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 حول طلب الافراغ على حالته غير مقبول شكلا مما يقتضي التصريح بذلك عملا بالمادة 26 فإن البين من نص الإنذار الصادر عن المستأنف عليه انه موجه في إطار المادة 26 من القانون رقم 49-16 لكنه بالرجوع الى نص الإنذار سيتضح أنه لم يحترم المادة 26 من القانون المشار اليه والتي تلزم المكري الذي يرغب في طلب الافراغ بسبب التماطل ان يمنح للمكثري أجلا للإفراغ قدره 15 يوما وهو أجل خاص بالافراغ ولا علاقة له بأجل الأداء وقدره 15 يوما ايضا وبالتالي فالمحكمة التي صادقت على الانذار وقضت بفسخ العلاقة الكرائية والافراغ دون وقفها على ما يفيد منح اجل خاص بذلك إنما تكون قد خرقت مقتضيات المادة 26 وانها لما قبلت طلب الافراغ شكلا على الرغم من عدم استيفائه لشرط الاجل انما يكون حكمها غير مصادف للصواب ويتعين بالتالي إلغاؤه وتصديا الحكم بعدم قبول طلب الافراغ شكلا ، وبخصوص أن نمة المستأنفان بريئة من المبالغ المطلوبة في الإنذار والمقال المقدم ضدتهما متناقض فانه اساسا المقال متناقض بين وقائعه وملتمساته ومتناقض مع الانذار وكان حليفه عدم القبول ذلك أنه عند دراسة مقال الدعوى سيتضح بأن المستأنف عليه يذكر في وقائعه انه قد تخلدت بذمة المستأنفان واجبات الكراء عن المدة من 2020/7/1 الى غاية نونبر 2021 وجب فيها مبلغ 16456,00 درهما إلا أنه في ملتمساته يلتمس من المحكمة الحكم على المدعى عليهما بأن يؤدي لفائده واجبات الكراء عن المدة التي اولها من يوليوز من سنة 2019 بدلا من سنة 2020 الى غاية متم نونبر 2021 وقدرها 16456 درهما مما يشكل تناقضا غير مقبول في الطلبات وأن هذا التناقض نابع ايضا من تعارض ملتمسات الدعوى مع طلبات الانذار مما كان يقتضي من المحكمة انذار المدعي بإصلاح طلباته ومقاله تحت طائلة الحكم بعدم قبول الدعوى وليس البت في حدود طلباته علما أن الرسوم القضائية مستوفاة فقط عن مبلغ 16456.00 درهما وليس عن مبلغ أعلى يوازي الكراء من 2019/7/1 الشيء الذي يجعل الحكم القاضي بقبول مثل هذا الطلب شكلا رغم انه معيب قانونا هو حكم مجاني للصواب مما يقتضي التصريح بإلغاؤه وتصديا الحكم بعدم قبول طلب الأداء شكلا ، واحتياطيا طلب المستأنف عليه مرفوض موضوعا لسبق أداء الواجبات بصندوق المحكمة فإن المعارضان قد استدلا بوصلين لإثبات واقعة أدائهما للمبالغ المطلوبة في الانذار وقدرها 11616,00 درهما وكذا المبالغ المطلوبة في المقال وقدرها 4840,00 درهما وجب عنها 16456,00 درهما وأنه وبالرغم من أن هذين الوصلين هما ورقتين رسميتين ومنتجتين في الدعوى ولا يمكن استبعادهما بدون أن يوجه لهما أي مطعن فإن المحكمة قد قررت استبعادهما لمجرد قدح المدعي فيهما لأنه من المرجح انه قد اطع عليهما وبحث فيهما وفي مصدرهما أمام مصالح قسم التنفيذ لدى ابتدائية القنيطرة فعلم أن الإيداع الذي تم لفائده بخصوص مدة الانذار يوم 2021/7/20 قد تم بأمر قضائي صادر يوم 2021/7/19 أي داخل أمد الانذار الذي لم ينتهي إلا بتاريخ 2021/7/25 ولمصادفته ليوم الأحد فإنه يمتد الى يوم 2021/7/26 باعتبار أن التوصل قد كان يوم 2021/7/8 وأن البين من نسخة الأمر المختلف الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 2021/7/19 في الملف المختلف عدد 21/1109/3537 وأنه أمر قضائي يتعلق بعرض الكراء المطلوب من المكري المستأنف عليه كما أن البين من طلب تنفيذ هذا الأمر الذي فتح له الملف التنفيذي عدد 2021/6201/6506 وأنه يتعلق بتنفيذ هذا الأمر وذلك بعرض وإيداع المبالغ المطلوبة في الانذار حيث تم ايداعها بالصندوق على نمة نفس الملف التنفيذي كمبالغ مستحقة ودائما داخل نفس الحساب والكل لفائدة المستأنف عليه بنعيسى (ش.) حسب ما يتضح من شهادة الإيداع التي استصدرها المستأنفان يوم 2022/5/19 ، وأنهما يلتمسان لأجل ما ذكر قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف للأسباب والتوضيحات المذكورة أعلاه وبعد التصدي اساسا الحكم بعدم قبول طلبي الاداء والافراغ شكلا و احتياطيا الحكم برفض الطلب للأداء وانعدام التماطل وتحميل المستأنف عليه صائر الاستئناف .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف ونسخة من الأمر القضائي المختلف بالعرض العيني والإيداع بخصوص المدة المطلوبة في الإنذار و نسخة من طلب تنفيذ الأمر القضائي المذكور وأصل وصل إيداع كراء المدة المطلوبة في الانذار وأصل وصل إيداع المدة المطلوبة في المقال وشهادة إيداع المبلغ المطلوب في المقال وصورة للإنذار .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/10/2022 جاء فيها أن المستأنفان اعتبرا أن طلب الإفراغ غير مقبول من الناحية الشكلية وهذا الدفع غير مؤسس على أساس سليم ، لأن الإنذار الموجه إلى المستأنفين جاء وفق

الشكليات المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 16.49 وباستقراء المادة المذكورة أعلاه فان الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو 15 يوما ، وانه بانصرام هذا الأجل ابتداء من تاريخ التوصل فان المكتري يحق له المطالبة بالمصادقة على الإنذار من أجل الإفراغ وأنه في نازلة الحال فان الجهة المكترية رغم توصلها بالإنذار الم تبادر إلى أداء ما بذمتها من واجبات كرائية عن المدة المحددة في الإنذار، مما يجعل الحكم مصادف للصواب فيما قضى به من إفراغ في مواجهتهما وبصحة الإنذار ولعل هذا ما استقر عليه العمل والاجتهاد القضائي نذكر على سبيل المثال لا الحصر قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 2240 بتاريخ 2018/5/2 وحول براءة ذمة المستأنفين من المبالغ المطلوبة في الإنذار وسبق أدائها وأن الحكم المطعون فيه جاء معللا تعليلا سليما لما وقف على كون ان ذمة المستأنفين عامرة بواجبات الكراء عن المدة الممتدة من يوليوز 2019 إلى غاية نونبر 2021 وأنه لم يثبت سلوك مسطرة الأداء بصفة نظامية وداخل الأجل لخلو الوصولات من تحديد المدة التي تغطيها ، ولكون واقعة التماطل تبقى ثابتة بعد توصلهما بالإنذار وأداء ما بذمتها وفق ما يقتضيه القانون وتبعاً لذلك فان جميع الأسباب المعتمدة من طرف المستأنفين تبقى عديمة الأساس القانوني ويتعين ردها ، والقول والتصريح بتأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به وتحميل المستأنفين الصائر

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

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنان اسباب استئنافهما على النحو المسطر اعلاه.

حيث تبين من خلال الإطلاع على وثائق الملف صحة ما نعه الطاعنان على الحكم الابتدائي الذي استبعد وصلي الإيداع الحاملين لمبلغ 11.616 درهم ولمبلغ 4840 درهم بعلته انهما لا يشيران الى المدة التي تم الإيداع عنها اذ ثبت من خلال طلب العرض العيني الذي تقدم به الطاعنان امام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 19/7/2021 انهما قاما بطلب اجراء عرض عيني لواجبات الكراء عن المدة من 1/7/2020 الى 03-06-2021 بمبلغ 11616 درهم والذي فتح له ملف مختلف عدد 3537/1109/2021 وتم الموافقة على الطلب حسب التأشير الموضوعة عليه بتاريخ 19/7/2021 ليتم تنفيذه بتاريخ 20/07/2021 بايداع مبلغ 11616 درهم وصل رقم 91 2121003491 22 بالحساب رقم 11913 مما يكون معه الوصل المستدل به يتعلق فعلا بالمدة المطلوبة بالإنذار والممتدة من 1/7/2020 لغاية يونيو 2021 واما باقي المدة المطلوبة بالمقال من يوليوز 2021 الى نونبر 2021 والتي وجب عنها مبلغ 4840 درهم فقد تم ايداعه بصندوق المحكمة بحساب عدد 11913 بتاريخ 5/1/2022 تكون معه ذمة الطاعنين خالية من واجبات الكراء المحكوم بها قبل صدور الحكم المستأنف مما يناسب التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك .

وحيث انه من جهة اخرى فقد تبين للمحكمة بالإطلاع على الإنذار موضوع الدعوى انه تضمن مطالبة المستأنفان باداء الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2020 الى متم يونيو 2021 وجب عنها مبلغ 11.616 درهم والذي بلغ لأحدهما فقط حسب محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي شعيب (خ.) بتاريخ 8/7/2021 الذي جاء فيه انه انتقل الى العنوان المذكور فوجد المسمى حسب ذكره محمد (أ.) شخصا الذي توصل بنص الإنذار ووقع على شهادة التسليم دون ان يتم الإشارة في هذا المحضر الى ما يفيد تبليغ المكتري الثاني رضوان (ك.) الموجه اليه الإنذار ايضا مما يجعل تبليغه معيبا ولا يرتب أي أثر في مواجهة الطاعنين حسب الوارد بمحضر التبليغ طي الملف مما يتعين معه التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افرغ وتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك .

حيث انه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر