

Bail commercial : la sommation de payer visant un montant de loyer erroné établit le défaut du preneur qui ne s'acquitte d'aucune somme dans le délai imparti (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59781	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6295
Date de décision 20241219	N° de dossier 2024/8219/4973	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Validité de la sommation, Sommation de payer, Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Erreur sur le montant du loyer, Défaut du preneur, Défaut de paiement, 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 à la demande du bailleur. L'appelant soulevait la nullité de la mise en demeure au motif qu'elle réclamait une somme supérieure au loyer contractuellement dû, ce qui, selon lui, viciait la procédure et empêchait la caractérisation du défaut de paiement. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant qu'une mise en demeure visant une somme erronée n'est pas pour autant dépourvue d'effets juridiques. La cour relève que le preneur, n'ayant procédé à aucun paiement dans le délai imparti, pas même pour le montant qu'il reconnaissait devoir, se trouvait en état de défaut. Elle ajoute que les moyens relatifs à la nullité de l'acte n'avaient pas été soulevés en première instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ادريس (ب.) بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 06/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/10/2023 تحت عدد 3474 ملف عدد 1875/8207/2023 والقاضي على المدعى عليه ادريس (ب.) بأدائه لفائدة المدعي حسام (أ.) مبلغ ثمانية عشر ألف درهم 18.000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من شهر شتنبر 2022 الى شهر ماي 2023 وتعويزا عن التماطل قدره 1000,00 درهم، وإفراغه هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي الرياض 1-1282 سيدي قاسم، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحمله مصاريف الدعوى ورفض مازاد عن ذلك من طلبات

في الشكل : حيث بن الطاعن بلغ بالحكم بتاريخ 22/7/2024 و تقدم باستئنافه بتاريخ 06/08/2024 أي داخل الاجل القانوني ، و اعتبارا لكون الاستئناف قدم مستوفيا لباقي الشروط الشكلية من صفة و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله بأنه ابرم مع المدعى عليه عقد كراء اتفقا بموجبه على كرائه لمحل تجاري بسومة شهرية قدرها 3000 درهم وان المدعى عليه طلب منه تحديد السومة في مبلغ 2000 درهم لكي يحصل على الدعم وانه استجاب له، وذلك عن طريق ابرام عقد كراء ثان متضمن لمبلغ 2000 درهم على ان تبقى السومة المتفق عليها فعليا هي 3000 درهم، الا انه تخلف عن أدائها منذ شهر شتنبر 2022 ، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه له واجبات الكراء وقدرها 27.000 درهم على أساس سومة شهرية قدرها 3000 درهم وذلك عن المدة من شهر شتنبر 2022 الى متم شهر ماي 2023 وتعويز عن التماطل قدره 6000 درهم وإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه او بإذنه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر، وارق المقال بنسخة طبق الأصل من عقدي كراء، انذار، محضر تبليغ انذار، شهادة ملكية.

و بجلسة 2023/13/9 سجل الأستاذ طارق الزبيري نيابته عن المدعى عليه دون جوابه

و بتاريخ 18/10/2023 صدر الحكم المستأنف:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما لم يجب عن الدفع المتعلق ببطلان الإنذار كون الإنذار تضمن سومة كرائية مخالفة للواقع والعقد الرابط بين الطرفين ، وان الطاعن أجاب بواسطة جواب على الإنذار داخل الأجل ووضح حقيقة السومة الكرائية كون العقد الصحيح هو العقد الثاني الذي نسخ العقد الأول الذي تضمن خطأ ماديا يخص ثمن السومة الكرائية كونها 2000 درهم بدلا من 3000 درهم المضمنة بالعقد الأول، لكن المستأنف عليه لم يقم بإصلاح الإنذار مما يبقى معه لا حجية قانونية له، و إن الحكم لم يجب عن دفعه وإنما ألزمه بأداء مبلغ 18.000 درهم هذا المبلغ غير مضمن بالإنذار ومع ذلك اعتبره في حالة مطل مما يدل على انها رتب اثار قانونية رغم فساد الانذار وهذا يعتبر وضع شاذ لا يمكن البناء عليه ، كما انه ضمن إنذاره جوابا مفاده أن المستأنف عليه توصل بمبلغ 8000 درهم كتسبيق وان شهود الواقعة لكن المحكمة لم تجب عن هذا الدفع ولم تستعمل الوسائل القانونية لتحقيق الدعوى كاجراء بحث للوصول الى الحقيقة خصوصا وان المبلغ يقل عن 10.000 درهم يمكن اثباته بالشهود ، كما إن الإفراغ لا

يحكم به إلا إذا ثبت أنه كان في حالة مطل وان الإنذار لم يحدد الوجيبة الكرائية الصحيحة خصوصا وان المحكمة حكمت فقط ب 18.000 درهم بدل 27.000 درهم المضمن بالإنذار مما يثبت كونه له أحقية بخصوص الدفع المضمنة بالجواب على الإنذار وبالتالي كيف يمكن اعتباره في حالة مطل والإنذار غير صحيح قانونا، وان ما توجهت اليه بخصوص إفراغه للمحل يبقى غير مرتكز على اساس ، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا بالحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي بالحكم ببطلان الانذار معتريتا الاتار القانونية على ذلك و احتياطيا إجراء بحث بين أطراف الدعوى.

وارفق المقال بنسخة حكم و طي التبليغ و صورة عقدين كراء

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 12/12/2024 تخلف المستأنف عليه رغم استدعائه فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من عدم جواب الحكم على دفعه المتعلقة ببطلان الإنذار كونه تضمن سومة مخالفة للواقع و للعقد الرابط بينه و بين المستأنف عليه ، مؤكدا انه أجاب بواسطة جواب على انذار أوضح من خلاله حقيقة السومة الكرائية ومع ذلك رتب اثار قانونية على الإنذار الذي لم يحدد السومة الصحيحة التي هي 2000.00 درهم و ليس 3000.00 درهم الوارد به ، فان الثابت ان الطاعن لم يجب خلال المرحلة الابتدائية و لم يتقدم باي دفع بخصوص بطلان الإنذار كما انه لم يدل باي جواب على الإنذار الذي بلغ به سواء خلال هذه المرحلة او امام محكمة اول درجة خلافا لما يدعيه ، فضلا على ان الإنذار الذي تضمن طلب أداء سومة كرائية مخالفة للسومة الواردة بالعقد لا ينال من صحته و من ترتيب اثاره القانونية ، خاصة ان الطاعن لم يستجب للإنذار داخل الاجل المحدد به سواء بالسومة التي اقرها او السومة الواردة بالانذار، مما يكون معه في حالة مطل و يكون الحكم قد صادف الصواب فيما قضى به و معللا تعليلا سليما و الاستئناف غير مرتكز على أي أساس مما يتعين معه رده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .