

Bail commercial : Le défaut de paiement des loyers visés par un nouveau commandement de payer justifie la résiliation du bail, nonobstant un litige relatif à un commandement antérieur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67832	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5412
Date de décision 20211110	N° de dossier 2021/8206/3953	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité du nouveau commandement, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Obligations du preneur, Loyers impayés, Litige sur un commandement antérieur, Eviction, Défaut de paiement, Confirmation du jugement d'éviction, Commandement de payer, 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, la cour d'appel de commerce examine la validité du commandement de payer fondant la mesure. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion. L'appelant soutenait que la procédure reposait sur un précédent commandement de payer dont la régularité était contestée dans le cadre d'une plainte pénale. La cour écarte ce moyen en distinguant le commandement litigieux d'un nouveau commandement, régulièrement notifié, qui fonde seul la décision de première instance. Elle retient que ce nouveau commandement vise une période de loyers impayés pour laquelle le preneur était bien occupant des lieux. Faute pour ce dernier de justifier du paiement des sommes réclamées au titre de cette période, la cour considère que son état de défaillance est caractérisé et justifie la mesure d'expulsion. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

وحيث بتاريخ 19 يوليوز 2021 تقدمت شركة (م. ا.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6566 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/06/2021 في الملف عدد 3515/8219/2021 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 11550 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح شتنبر 2016 الى 23/03/2017 وبالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ لها بتاريخ 05/02/2021، وإفراغها من المحل الكائن بتعاونية [العنوان] برشيد هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تعويض قدره 1000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن احمد (لغ.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن شركة (م. ا.) تكتري منه المحل التجاري الكائن بتعاونية [العنوان] برشيد فتخلذ بذمتها واجبات كرائية منذ شهر يناير 2016 فوجه لها إنذارا لأداء الكراء لغاية شهر غشت 2016 توصلت به بتاريخ 03/08/2016 لم تسلك بشأنه مسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 1955 فتقدم ضدها بدعوى صدر بشأنها حكم قضى بعدم قبول الطلب في شقه المتعلق بالافراغ وبأداء الكراء عن المدة المذكورة، فتقدم بعدها بدعوى أمام قاضي المستعجلات لطرد الشركة لاحتلال المحل دون سند لعدم سلوكها مسطرة الصلح، فصدر أمر قضى له بتمكينه من المحل، فنفاذ الأمر واسترجع محله بتاريخ 23/03/2017، إلا أن الشركة المكترية استأنفت الأمر الاستعجالي فصدر قرار بعدم الاختصاص بعد الغاء الأمر القاضي له بتمكينه من محله . وبناء على القرار المذكور تقدمت الشركة بدعوى ضده من أجل ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه واسترجعت المحل بتاريخ 21/10/2020، وبعد هذا التاريخ ترتب بذمتها واجبات كراء لغاية شهر يناير 2021 بالإضافة لواجب كراء المدة من شتنبر 2016 إلى 23/03/2017 فوجه لها في هذا الخصوص إنذارا لأداء واجب كراء المدد الثلاثة المذكورة توصلت به بتاريخ 05/02/2021 إلا أنها لم تؤد الكراء رغم إمهالها باجل كاف فأصبحت في حالة مطل بين، والتمست لأجله ما ذكر الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 28599 درهم عن واجب كراء المدة من شهر يناير 2016 وفق التفصيل المبين أعلاه مع تعويض عن التماطل قدره 3000 درهم وبالمصادقة على الإنذار وافراغها من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم، وبعد جواب المدعى عليها، وتعقيب المدعي، وتمام الإجراءات، صدر الحكم القاضي بالأداء والافراغ والمبين أعلاه، استأنفته الشركة المكترية موضحة أوجه استئنافها فيما يلي:

أن المستأنف عليه باشر ضدها دعوى طرد محتل في الملف الاستعجالي عدد 187/8101/2017 واستصدر أمرا تحت عدد 321 بتاريخ 2017/1/26 قضى له بإفراغ العارضة من المحل أي أن الحكم المطعون فيه لم يأخذ بعين الاعتبار أن المدة التي قضى بسببها بإفراغها كانت محل دعوى كيدية مبنية على تزوير جميع الوثائق المدلى بها والمتورط فيها المكري وشهود زور وأعوان قضائيين كانوا محل شكاية الى الوكيل العام لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء، أي أن المدة التي طالب بها الخصم سابقا لإفراغها هي نفس المدة موضوع النازلة، ورغم ادلائها بمجموعة من الوثائق ومن جملتها الشكاية المذكورة وكل ما يؤدي الى أداء واجبات الكراء وعرضها على المستأنف عليه ورفضها دائما من طرفه وإيداعها بصندوق المحكمة ، رغم كل هذه العوامل فإن المحكمة تجاهلت كل هاته المعطيات وقضت بإفراغها. وتوضح على أنه ادعي بتخلذ نذمتها الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2016 الى متم غشت 2016 مما حدى

بالمستأنف عليه الى توجيه اذار بالاداء والإفراغ وتوصلت به بتاريخ 3-8-2016 بواسطة احد مستخدميها. وإن الإنذار الذي بني عليه المستأنف عليه دعواه الأولى التي انتهت بالاداء ورفض الإفراغ لأنه رفع دعوى قبل مرور ستة أشهر ورفع بناء على نفس الإنذار طلب استعجالي لطرده محتل بدون سند و قضت المحكمة وفق طلبه، و ان الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 03/08/2019 تم تبليغه لشخص مجهول من ممثل العارضة مرزوك (لح). هذا الشخص إسمه مهدي (ر)، بحيث تم تشخيص هويته من طرف مصلحة تشخيص الأمن الوطني بناء على طلب الى المحكمة الادارية بالدار البيضاء وبناء على امر المحكمة الادارية تم تنفيذ الأمر بالتشخيص حيث تبين أن البطاقة الوطنية [رقم بطاقة التعريف] التي أدلى بها المبلغ إليه تخص سيدة إسمها مينة (ب)، كما أن البطاقة الأخرى عدد [رقم بطاقة التعريف] التي استعملها نفس الشخص مرة أخرى تعود لسيدة تسمى زهرة (ح). وإن تنفيذ الامر القاضي بتشخيص هوية أصحاب البطاقتين المذكورتين من طرف مامور إجراءات التنفيذ بالمحكمة الادارية السيد لعروسي (ا). في الملف التنفيذي عدد: 1186/7601/2017 ومن خلال هذه المعطيات يظهر جليا على أن المستأنف عليه تواطأ مع شخص مجهول للقول بانه تم تبليغه بالإنذار وبعد ذلك بالاستدعاءات، وكانت الغاية هي الحصول على أمر قضائي بالإفراغ وهو ما تم فعلا والغريب أن المستأنف عليه لازال يعتمد نفس الإنذار في النازلة الحالية والمحكمة اعتمدت هذا الإنذار رغم الادلاء بنسخة من شكاية ضد المستأنف عليه. و إن الحكم الابتدائي كانت مرجعيته للحكم بالإفراغ الإنذار محل الطعن بالزور. وان أطوار هذا الإنذار والدعوى الأولى المتعلقة بالاداء والإفراغ والتي انتهت بالاداء فقط والدعوى الاستعجالية الثانية التي انتهت بالإفراغ وتم تنفيذها، وإن هذه الإجراءات والاحكام تمت في غيبة ممثل العارضة و جرت في المدة ما بين شهر غشت 2016 ومارس 2017 أي المدة التي اعتمدها الحكم الحالي بالإفراغ وبديل ذلك على ان المستأنف عليه استعمل النصب والاحتيايل واستعان بمفوض قضائي محل شكاية بالزور، و هو النهج الذي يسير عليه حاليا. و أن الحكم الابتدائي قد أضر بالعارضة وقضى بإفراغها بدون حق . و التمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلا و رفضه موضوعا. و تحميل المستأنف عليه الصائر. و ارفقت مقالها بنسخة من الحكم المطعون فيه .

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة دفاعه ان التقاضي يجب أن يكون بحسن نية عملا بمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية. وأن المستأنفة تحاول جاهدة تضليل المحكمة من خلال ادعاءها في اكثر من مرة أنه اعتمد نفس الإنذار الذي سبق وتوصلت به بتاريخ 03/08/2016 وجعله أساسا لدعواه الحالية وهو نفس الانذار الذي سبق أن كان أساس دعوى المصادقة على الإنذار بالاداء والإفراغ والذي قضى بالاداء والإفراغ وهو أيضا الإنذار المعتمد في دعوى طرده محتل التي صدر بشأنها أمر استعجالي قضى بإفراغ المستأنفة . بل إن المستأنفة ذهبت إلى حد القول على أن محكمة الدرجة الأولى بدورها اعتمدت نفس الإنذار في حكمها . والحال خلاف ما تمسك به عن غير اساس من الصحة فإن العارض وبعد أن قامت المستأنفة بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وجه لها إنذارا جديدا توصل به ممثلها القانوني شخصيا بتاريخ 2021/02/05 طالبها من خلاله باداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح شتنبر 2016 إلى غاية 23/03/2017. وان المستأنفة هي من كانت تشغل المحل خلال هذه المدة والتي لم تكن موضوع أي إنذار سابق كما أنه طالبها بالواجبات الكرائية عن المدة من 2016/01/01 الى متم غشت 2016 والتي صدر بشأنها حكم عدد 426 وأن محكمة الدرجة الأولى ردت هذا الطلب بدعوى سبقية البت رغم أنه أدلى بمحضر امتناع وعدم وجود ما يحجز في مذكرته التعقيبية بجلسة. 2021/06/03 كما طالب المستأنفة من خلال نفس الإنذار المبلغ في 05/02/2021 بالواجبات الكرائية عن المدة من 21 أكتوبر 2020 إلى غاية متم يناير 2021 وهي المدة التي قامت المستأنفة بإدائها بصندوق المحكمة معتمدة في ذلك على محضر إخباري دون أن تقوم بأداء باقي المستحقات العالقة في ذمتها والتي منها المدة من فاتح شتنبر 2016 إلى غاية 2017/03/23. و أن المستأنفة لم تدل بما يفيد خلو ذمتها من هذه الواجبات الكرائية مما يجعلها في وضع المتماطل. ومنذ استرجاعها للمحل بتاريخ 21 أكتوبر 2020 لا يزال عالقا بذمتها الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح شتنبر 2016 إلى 23 مارس 2017 بالإضافة إلى المدة من فاتح فبراير 2021 إلى غاية شتنبر 2021 بحيث لم تؤدي سوى ثلاثة اشهر الأولى وأنها تحاول إيهام المحكمة بأنها تؤدي الواجبات من خلال ادلائها بطلب رام إلى عرض واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير إلى متم ابريل 2021 دون أن تقوم بعرضها على العارض أو إيداعها بصندوق المحكمة. وانه وجه للمستأنفة إنذارا جديدا بتاريخ 06/05/2021 بواسطة المفوض القضائي عبد الغني (ق). والذي تعذر تبليغه لكون المحل مغلق باستمرار . وان المستأنفة تعيد إنتاج نفس الأفكار والدفعات التي كانت تثيرها في مساطر سابقة حين كانت تطالب بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وان هذه الدفعات بالإضافة إلى كونها واهية ومن صنعها فإنها أيضا لا علاقة لها بموضوع الدعوى الحالية وان الشكايات التي تتحدث عنها والتي

خلقت وقائعها بنفسها وتكررها في كل مرة هدفها الأساسي هو ابتزاز العارض من خلال مطالبته بمبالغ مالية مقابل فسخ عقد الكراء وتسليمه المفاتيح . و أنه أمام إصراره على سلوك المساطر القانونية بغية تحصيل واجبات الكراء أو إفراغ محله قامت المستأففة بإغلاق المحل وتوارت عن الأنظار مع استمرارها في ابتزازه زاعمة أن المحل سيظل مغلقا دون تمكينه منه، والتمس لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف . وارفق مذكرته بصورة من انذار وصورة من محضر تعذر التبليغ.

وحيث أدلت الطاعنة بمذكرة مرفقة بوثائق أكدت من خلالها جميع اسباب طعنها وملتزمة الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2021 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 10/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث بخصوص النعي المثار فيما قضى به الحكم من مبلغ قدره 11550 درهم عن واجبات الكراء فإنه يمثل مقابل الكراء عن المدة من شهر شتنبر 2016 لغاية مارس 2017 أي عن سبعة أشهر كاملة وليس عن 6 أشهر و 23 يوما كما جاء في السبب عن غير اساس.

وحيث بخصوص باقي الأسباب المثارة والتي تتركز حول إنذار 03/08/2016 ومن أن البطلان الذي طال إجراءات تبليغه يجعله في حكم العدم وبان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف التي اعتمدهت في قضائها رغم أنه كان محط شكاية لوكيل الملك وقضت بالافراغ، تكون قد أضرت بها بغير حق وبانه يتعين تبعا لذلك الغاء ما قضت به من إفراغ اتجاهها لكون الطرف المستأنف عليه استعمل وسائل النصب والاحتيال لاستعانتها بمفوض قضائي بشأن الإنذار السابق المبلغ بتاريخ 03/08/2016.

وحيث بتفحص محررات الطرفين والأسانيد المدلى بها يتبين على أنه إذا كان صحيحا بأن المستأنف عليه سبق أن وجه للطاعنة إنذارا بلغت به بتاريخ 03/08/2016 وسلكت بشأنه عدة مساطر من كلا الطرفين فإنه يتبين من النص المتعلق به أو من الحكم الصادر بشأنه بتاريخ 18 يناير 2017 في الملف عدد 10648/8206/2016 على أن الكراء المتعلق به والمحكوم بأدائه يخص المدة من فاتح يناير 2016 لغاية شهر غشت من نفس السنة، وهي مدة قد استبعدتها الحكم المستأنف ولم يقض على الطاعنة بأدائها، وما قضى به هو ابتداء من شهر شتنبر 2016 لغاية تاريخ 23/03/2017 وهي مدة لم تكن موضوع إنذار 03/08/2016 المتمسك به ولا الدعاوى التي سلكت بخصوصه، كما أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف وخلافا لما جاء في الأسباب لم تعتمد في قضائها للحكم بالافراغ على إنذار 03/08/2016 وإنما على الإنذار الجديد الذي بلغت به الطاعنة يوم 05/02/2021 وهذه الأخيرة لم تدل للمحكمة بما يثبت أداءها للمدة من شتنبر 2016 إلى 23/03/2017 وهي فترة كانت حائزة فيها للمحل وتكون ملزمة بأداء كرائها، لأن المكري وحسب مساطر قضائية استرجع حيازة المحل بصفة مؤقتة بتاريخ 23/03/2017 أي أن المدة السابقة عن هذا التاريخ واجبة الأداء لكون المحل وكما ذكر كان في حيازة المكترية كما أنها مدة لاحقة عن انذار 03/08/2016 الذي طوبل فيه بالأداء لغاية غشت 2016.

وحيث علاوة على ما ذكر يتبين على أن المنازعة السابقة بشأن إنذار 03/08/2016 تعلق فقط بإجراءات تبليغه وليس بواجب الكراء المطلوب فيه والذي يبقى في جميع الأحوال دينا بذمة المكترية الطاعنة وأن الإنذار الحالي الجديد المبلغ بتاريخ 05/02/2021 لئن تضمن مطالبة لأداء الكراء المحكوم به موضوع الانذار المذكور لن يجعله باطلا أو غير مرتب لأثره القانوني، لأنه تضمن ايضا وكما ذكر أعلاه مطالبة لها بأداء واجبات كرائية أخرى اصبحت حالة الأداء ومستحقة الأداء أيضا وهي المتعلقة بالمدة من شتنبر 2016 لغاية مارس 2017 ومن 21/10/2020 لغاية شهر يناير 2021، وأنها لئن استدلت بمحاضر عروض عينية تتعلق بالمدة الأخيرة التي تبندئ من 21/10/2020 كما تثبت وثائقها المرفقة بمذكرتها التعقيبية، فإنه في غياب استدلالها بما يثبت عرضها لواجب كراء المدة من شتنبر 2016 لغاية مارس 2017 المطلوبة في الإنذار الجديد المبلغ لها بتاريخ 05/02/2021 يكون المطل في الأداء قائما في حقها وهو سبب يبرر القول بالافراغ من المحل وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب والذي يتعين تأييده.

وحيث إنه برد الاستئناف لعدم استناده لأسباب سائغة تحملت رافعته الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.