

Bail commercial : le délai de 15 jours imparti au preneur pour payer les loyers est un délai franc excluant le jour de la notification et celui de l'échéance (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63127	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3732
Date de décision 20230605	N° de dossier 2023/8206/791	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Rejet de la demande d'expulsion, Paiement dans le délai, Loyer, Infirmité du jugement, Délai franc, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Calcul du délai, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour défaut de paiement et ordonné l'expulsion d'un preneur, le tribunal de commerce avait retenu l'état de défaillance du locataire. L'appelant soutenait avoir réglé les loyers dans le délai imparti par la sommation, rendant ainsi la demande d'expulsion infondée. La cour d'appel de commerce procède au décompte du délai de quinze jours accordé au preneur pour s'acquitter de sa dette locative. Elle retient que ce délai, calculé en jours francs, n'expirait qu'à la date même où le paiement a été valablement effectué entre les mains du conseil du bailleur. Dès lors, le versement étant intervenu avant l'expiration du délai, la défaillance du preneur n'est pas caractérisée et sa dette est éteinte. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion, et la demande du bailleur est rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [السيد حسن (ع.)] بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 09/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10417 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/11/2022 في الملف 6185/8219/2022 والقاضي في الشكل قبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 17/01/2022 وبواسطة المفوض القضائي [السيد المصطفى (غ.)]، و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و بأدائه لفائدة المدعية تعويضا قدره 1000 درهم و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث إنه لا دليل على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف و تقدم بطعنها بالتاريخ المذكور أعلاه، مما يكون معه استئنافه مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل و أداء و صفة فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن [السيد لحسن (ب.)] تقدم بمقال افتتاحي مسجل و مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/06/2022 و الذي يعرض فيه المدعي بواسطة نائبه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 1900,00 درهم و أن هذا الأخير توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر غشت 2021 إلى غاية شهر دجنبر 2021 و التي وجب فيها مبلغ 9500,00 درهم و كذا مبلغ 3.600,00 درهم عن واجبات استهلاك مادتي الماء و الكهرباء مما حدا به إلى توجيه إنذار إليه من أجل الأداء بلغت به زوجته [السيدة السعدية (ل.)] بتاريخ 17/01/2022 بقي دون جدوى رغم مرور الأجل الممنوح له قصد الأداء، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 4.000,00 درهم كتعويض عن الضرر الناتج عن التماطل و القول بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 17/01/2022 و ذلك بالحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بجميع مرافقه هو أو من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع مع النفاذ المعجل و الاكراه البدني في الاقصى و الصائر، و عزز المقال بإنذار مع محضر تبليغه، عقد شراء، جواب على انذار مع وصولات كرائية.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 20/09/2022 جاء فيها أن المدعي وجه إنذار بالأداء و الإفراغ و كذا مقال الدعوى في مواجهة [السيد حسن (و.)] و الحال أن اسمه هو [حسن (أ.)] حسب الثابت من بطاقة تعريفه الوطنية و بذلك يكون الإنذار و الدعوى في مواجهة غير ذي صفة، كما أن المدعي وجه إنذاره من أجل أداء الواجبات الكرائية و توابعها مع إشعاره بالزيادة في السومة الكرائية و أن هذا الأخير يطالب بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ و انه بالرجوع إلى الإنذار الموجه له فان المدعي طالبه بالأداء دون التنصيص على جزاء عدم الأداء و هو المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ موضوع دعواه الحالية و بالتالي فطلب المدعي منتفي تماما في إنذاره و يكون بذلك الإنذار باطلا و أن المدعي هو من يمتنع عن قبض واجبات الكراء لإيقاعه في التماطل حتى يتسنى له إفراغه من المحل من أجل المضاربة العقارية و انه قد استجاب للإنذار و رفض هذا الأخير تسلم واجبات الكراء مما دفع لأدائها لدى نائب المدعي حسب الثابت من وصل الأداء أما ما يطالب به المدعي من واجب استهلاك الماء و الكهرباء منذ بداية العلاقة الكرائية بتاريخ 03/12/2018 فهو طلب غير جدي إذ لم يسبق للمدعي و أن طالبه بأدائه بسابق إنذاراته لأنه من بين ما اتفقا عليه أثناء بداية العلاقة الكرائية هو أن واجب الماء و الكهرباء يدخل ضمن واجب الكراء، و انه بأدائه للواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها يكون التماطل منتفي و بالتالي يبقى طلب الإفراغ غير جدي، و إلتمس أساسا عدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا برفض الطلب موضوعا، و أرفق المذكرة ببطاقة تعريف وطنية، وصل أداء واجبات الكراء، وصولات أداء، حكم.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب مع مقال إصلاحي بجلسة 11/10/2022 جاء فيها أن الثابت من كشوفات الحساب البنكية التي تثبت توصله بالواجبات الكرائية لمدة سابقة من لدن المدعى عليه باسم [HASSAN (O)] مما جعله يتعامل معه باسم [حسن (و.)] و أن المدعى عليه ظل يتعامل معه بذلك الاسم إذ انه بالرجوع إلى الجوابين على الإنذارين الموجهين إلى هذا الأخير من قبله فإنهما قدما من طرفه تحت اسم [حسن (و.)] و مذيلين بتوقيعه بالإضافة إلى أن المدعى عليه لم يثر هذا الدفع إبان جوابه على دعواه في إطار الملف عدد 192/1302/2022 أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و ان الإنذار جاء مستوفيا للشكليات المتطلبة قانونا و انه في الآونة

الأخيرة كان مضطرا في كل مرة إلى إنذار المدعى عليه بالأداء نتيجة تماطله و ان هذا الأخير لم يثبت عرض المبالغ الكرائية عليه و لو بسلك مسطرة العرض العيني من اجل الأداء حتى لا يقع في التماطل عن الأداء كما لم يثبت امتناعه قبض مبالغ الكراء بل انه قام بتهديده بالتصفية حينما طالبه بأدائه ما بذمته من مبالغ الكراء حسب الثابت من الشكاية لدى السيد وكيل الملك و أن المدعى عليه لم يؤد الواجبات الكرائية داخل الأجل الممنوح له في الإنذار مما تكون معه واقعة التماطل ثابتة في حقه، لذلك يلتمس في المقال الإصلاحي الإشهاد له بما جاء فيه و في التعقيب الحكم وفق ما سبق، و أرفق المذكرة بجوابين على إنذارين، كشوفات حسابية، قرار، إنذارات و شكاية.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 25/10/2022 جاء فيها انه لا علم له بالشكاية المدلى بها ناهيك أنها لا علاقة لها بموضوع الدعوى الحالية مؤكدا سابق دفوعاته، ملتصقا رد دفوعات المدعي و الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا رفض الطلب.

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

أسباب الاستئناف

جاء في أسباب استئناف الطاعن أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به بخصوص الدفع ببطلان الإنذار بداية فإن محكمة الدرجة الأولى تجاوزت الدفوعات الشكلية التي أثارها بخصوص الإنذار المبلغ له و بنت في موضوع الدعوى دون الإجابة عنها و أنه أثار دفعا وجيها مفاده أن المستأنف عليه طالبه في الإنذار بالأداء دون التنصيص على جزاء عدم الأداء و هو المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ موضوع دعواه ، مما يكون معه طلب المستأنف عليه منتفي تماما في إنذاره، و يكون بذلك الإنذار باطلا خاصة و أن المشرع رتب على عدم احترام شكليات الإنذار بطلانه و أن إنذار المستأنف عليه جاء مخالفا للشكليات المنصوص عليها قانونا عندما لم يضمنه جزاء عدم الأداء من الأساس و هو ما رتب عليه المشرع البطلان و أنه بعدما أثار العارض دفوعاته الوجيها ببطلان إنذاره، تقدم المستأنف عليه بمقال رام إلى إصلاح ملتصقه و طلب الحكم بفسخ عقد الكراء بدل المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ ، إلا أن محكمة الدرجة الأولى قضت بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ ، لتكون بذلك قد بنت فيما لم يطلب منها ، و خرقت مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية و أن محكمة الدرجة الأولى قد استبعدت دفوعاته الشكلية دون تعليل و أن الأحكام يجب أن تكون معللة تعليليا كافيا ، و أن الحكم المستأنف جاء ناقص التعليل الموازي انعدامه و بخصوص واقعة التماطل كما عللت محكمة الدرجة الأولى حكمها، و أنه قد اعتاد على أداء الواجبات الكرائية لدى نائب المستأنف عليه لرفض هذا الأخير تسلمها منه، و أنه قد استجاب لإنذار المستأنف عليه و رفض هذا الأخير تسلم واجبات الكراء مما دفعه لأدائها لدى نائبه ، و قد توصل بها هذا الأخير دون تحفظ بخصوص الأجل كما ثابت من خلال وصل الأداء الذي لا يحمل أي ملاحظة و دون أن يبدي تحفظه بخصوص أجل التوصل ، و يكون بذلك قبولا ضمنيا من طرفه و أنه أمام أداء العارض للواجبات المطالب به المستأنف عليه بإنذاره و عدم تحفظه بخصوص أجل التوصل ، يكون التماطل منتفي تماما في النازلة و أنه أمام إثبات العارض أدائه لواجبات الكراء عن المدة المطالب بها يكون الحكم الابتدائي القاضي بإفراغه من محله التجاري غير جدي و يتعين رده ، و إلتمس قبول الاستئناف و في الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ، و بعد التصدي ، الحكم أساسا بعدم قبول الطلب ، و احتياطيا الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر ، و أدلى بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية بجلسة 15/05/2023 و التي جاء فيها أنه يرى أن هذا الطعن غير جدير بالاعتبار لعدم ارتكازه على أساس سليم يشفع بسماحه ذلك أن المستأنف عاب على الحكم المطعون فيه نقصان التعليل، بدعوى استبعاد محكمة الدرجة الأولى لدفوعاته الشكلية دون تعليل و أنه و على خلاف ما تمسك به المستأنف فإن الدفع المثارة من قبله لم تكن منتجة، و غير مؤثرة في الدعوى مما لم تكن المحكمة ملزمة بالجواب عنها، فضلا عن أنه لم يثبت الضرر الذي أصابه فيما يتمسك ، به استنادا إلى قاعدة "لا" بطلان بدون ضرر و أكثر من ذلك فالمحكمة الابتدائية ردت الدفع الشكلية المثارة من قبل المستأنف حينما اعتبرت أنها غير جديرة بالاعتبار لما استقام الفصل في الدعوى بدونها لثبوت حالة المطل الموجبة للإفراغ مما كان عدم جوابها عليها ردا ضمنيا لها، مما ينتظر معه التصريح بردها و تبني تعليل الحكم المطعون فيه بشأنها، و أنه في هذا الصدد يعزز موقفه بقرار صادر عن محكمة النقض

في نازلة مماثلة، تحت عدد 163 بتاريخ 20 مارس 2014 في الملف التجاري رقم 1145/3/2/2013 و يتعين بالتالي القول برد استئناف الجهة الطاعنة في هذا الشق و التصريح بتأييد الحكم المطعون فيه لارتكازه على أساس فيما قضى به ، هذا من جهة و من جهة ثانية فإن المستأنف ما زال يتمسك بعدم ثبوت واقعة التماطل في حقه، رغم ثبوت ذلك في النازلة، و أن الوثائق المدلى بها رفقة مذكرة التعقيب مع المقال الإصلاحي المدلى بها من طرفه بجلسة 11/10/2022 و المؤرخة في 07/10/2022 تثبت تماطل المستأنف الاعتيادي في أداء واجبات الكراء إلى أن سقط في المطل الذي يستلزم لا شك إفراغه من العين المكراة و أن الثابت في نازلة الحال هو أن المستأنف قد سقط في التماطل الموجب لا فراغه من العين المكراة ، و يبقى ما تمسك به الطاعن بخصوص تحفظ نائب العارض بأجل التوصل غير مرتكز على أساس سليم على اعتبار أن عدم التحفظ بخصوص أجل أداء واجبات الكراء لا يشكل قرينة على حصول الأداء داخل الأجل المضروب له في الإنذار، و ينص الفصل 255 من ق. ل. ع على أن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام فإن لم يعن للالتزام أجل، لم يعتبر المدين في حالة مطل، إلا بعد أن يوجه إليه أو إلى نائبه القانوني إنذار صريح بوفاء الدين و يجب أن يتضمن هذا الإنذار طلبا موجها إلى المدين بتنفيذ التزامه في أجل معقول و تصريحاً بأنه إذا انقضى هذا الأجل فإن الدائن يكون حرا في أن يتخذ ما يراه مناسبا إزاء المدين و يجب أن يحصل هذا الإنذار كتابة و يسوغ أن يحصل و لو برقية أو برسالة مضمونة أو بالمطالبة القضائية و لو رفعت إلى قاض غير مختص، و أن الحكم المستأنف لما انتهى إلى أن التماطل ثابت في حق الطاعن يكون أسس قضاءه على أساس ، ملتصقا رد الاستئناف بتأييد الحكم المطعون فيه و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية بجلسة 29/05/2023 و التي جاء فيها أن المستأنف عليه دفع بعدم جدية الدفوعات الشكلية المثارة من طرفه و إعتبرها غير منتجة و أن عدم الجواب عنها من طرف المحكمة هو رد ضمني لها و أن عدم الجواب على دفع من الدفوعات المثارة يجعل الحكم ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه و أن الدفوعات الشكلية التي أثارها و لم تلتفت لها محكمة الدرجة الأولى هي دفوعات وجيهة ترمي إلى بطلان الإنذار، و ما له في ذلك من ضرر على حقوقه و أن محكمة الدرجة الأولى عندما عللت حكمها معتبرة دفوعاته الشكلية الرامية إلى بطلان الإنذار غير جديرة بالاعتبار، و بثت في الموضوع دون الجواب عنها يكون حكمها ناقص التعليل الموازي انعدامه و أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و هو ما يؤكد معه كافة دفوعاته الشكلية الرامية إلى بطلان الإنذار و أن محكمة الدرجة الثانية ستعيد النظر لا محالة و أن المستأنف ظل يمتنع عن قبض الواجبات الكرائية مباشرة من طرفه مما يضطر مع إلى أدائها مباشرة لدى نائبه بعد توصله بالإنذار، و أن المستأنف عليه بقي يحاولا جاهدا إيقاعه في التماطل برفضه تسلم الواجبات الكرائية منه مباشرة كما هو ثابت من خلال وصولات أداء الواجبات الكرائية المتتالية لدى نائبه، و أن المستأنف عليه و في معرض جوابه لم ينكر واقعة أداء العارض للواجبات الكراء المطالب بها بإنذاره و أيضا عدم تحفظ نائبه بالأجل أثناء توصله بالمبلغ المطالب به بإنذاره، مما يعد متنازلا عن ذلك الأجل مما دام لم يبدي تحفظه و ملاحظته بخصوص ذلك و أنه بناء على بطلان الإنذار بالأداء و الإفراغ و كذا براءة ذمته من أي واجبات كرائية فإنه يلتزم أساسا عدم قبول الطلب و احتياطيا من حيث الموضوع رفض الطلب لإثبات واقعة أداء واجبات الكراء المطالب بها.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات أخرها جلسة 29/05/2023، فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 05/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب إستئنافه وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه فيما يتعلق بكونه قام بإيداع المبالغ المطلوبة في الإنذار داخل الأجل و أن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من إفراغه في غير محله، فإنه يستفاد من وثائق الملف أن المستأنف عليه وجه إنذارا للطاعن من أجل أداء واجبات كراء المدة من فاتح غشت 2021 إلى متم دجنبر 2021 .

و حيث إن المكتري يكون ملزم بأداء واجبات الكراء عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكتراة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع. و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر إلى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و إيداع طبقا للفصل 275 من ق.ل.ع. خلال الأجل

المحدد في الإنذار.

و حيث إنه بالرجوع إلى توصيل الأداء يتبين أن المستأنف قام بإيداع مبلغ 9500 درهم عن واجبات كراء المدة من فاتح غشت 2021 إلى متم دجنبر 2021 بتاريخ 03/02/2022 حسب توصيل الأداء الصادر عن نائب المستأنف عليه [الأستاذ محمد (م)].

و حيث إن المستأنف بلغ بالإنذار بالأداء مع إشعار بالزيادة في السومة الكرائية بتاريخ 17/01/2022 و أن أجل 15 يوما المضروبة في الإنذار لا تنتهي إلا في نفس تاريخ الإيداع الذي هو 03/02/2022 لكون الأجل كامل لا يحسب فيه اليوم الأول و لا الأخير، و أنه و بثبوت مبادرة الطاعن إلى إيداع واجبات الكراء داخل الأجل القانوني و المضروب له في الإنذار، تكون ذمته بريئة من الواجبات المطالب بها و يكون التماطل غير ثابت في حقه، مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب.

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع: بإعتباره و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف و الحكم جديد برفض الطلب الرامي إلى الافراغ و تحميل المستأنف عليه الصائر .