

**Bail commercial : Le dépôt de
garantie versé en début de bail
ne peut faire l'objet d'une
compensation avec les loyers
impayés pour faire obstacle à la
résiliation (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 68000	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5689
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/5004	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommatation de payer, Résiliation du bail, Qualité des héritiers du bailleur, Obligation de paiement du loyer, Loyers impayés, Expulsion, Dépôt de garantie, Compensation, Clause résolutoire, Bail commercial	
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, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure et le bien-fondé de la demande en paiement. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, ordonné le paiement des arriérés locatifs et l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait l'irrégularité de l'assignation pour omission de la forme sociale de la société, la nullité de la mise en demeure signifiée par un clerc d'huissier et demandait la compensation de la dette avec le dépôt de garantie. La cour écarte les moyens de procédure, retenant d'une part que l'omission d'une mention dans l'assignation n'entraîne la nullité qu'en cas de grief avéré, et d'autre part que la loi autorise le commissaire de justice à déléguer les actes de signification à un clerc assermenté. Sur le fond, la cour relève que le dépôt de garantie, contractuellement restituable uniquement en fin de bail, ne constitue pas une créance exigible pouvant être opposée en compensation des loyers impayés. Le défaut de paiement étant ainsi caractérisé après une mise en demeure régulière, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به شركة (م. أ.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/10/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7565 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/07/2021 في الملف عدد 9479/8219/2020 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة (م. أ.) (STE (M. I)). في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعين السادة ورثة دحاك (ل.) واجبات كراء المحل موضوع الدعوى عن المدة من فاتح يناير 2019 إلى غاية متم أكتوبر 2020 بحسب سومة شهرية قدرها 15.000,00 درهم بما مجموعه 330.000,00 درهم مع النفاذ المعجل وبتعويض عن التماطل قدره 2000,00 درهم وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 23/10/2020 وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من من المستودع رقم [العنوان] الدارالبيضاء مساحته 410 متر مربع ذي الرسم العقاري عدد 24602/33 وبتحميل المدعى عليها الصائر .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 23/9/2021 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 4/10/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن ورثة دحاك (ل.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/12/2020 يعرض فيه بأن المدعى عليها تكتري منهم المحل التجاري المستودع رقم [العنوان] الدارالبيضاء ذي الرسم العقاري عدد 24602/33 بسومة كرائية قدرها 15000 درهم وتوقفت عن أدائها منذ فاتح يناير 2019 إلى غاية متم أكتوبر 2020 ما مجموعه 33000 درهم، مما اضطر معه المدعين إلى توجيه إنذار لها يطالبونها من خلاله بأداء الوجيبة الكرائية عن المدة السالفة الذكر توصلت به بتاريخ 23/10/2020 ، وبأن المدعى عليها رغم توصلها بالإنذار لم تستجب لمضمونه داخل الأجل المحدد به ، وبأنه بامتناع المدعى عليها عن الاستجابة لمضمون الإنذار تكون في وضعية مطل طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي .ملتمسين قبول طلبهم والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 23/10/2020 إلى المدعى عليها والحكم بإفراغها من المستودع رقم [العنوان] الدارالبيضاء مساحته 410 متر مربع ذي الرسم العقاري عدد 24602/33 بجميع مرافقه هي ومن يقوم مقامها مع الحكم عليها بأدائها مبلغ 33000 درهم الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2019 إلى غاية متم أكتوبر 2020 مع تعويض عن التماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على المذكرة المدلى بها من قبل نائب الطرف المدعي بجلسة 16/12/2020، والمرفقة بنسخة طبق الأصل من عقد كراء، أصل الإنذار مع محضر تبليغه، نسخة طبق الأصل من شهادة الملكية، نسخة طبق الأصل من الإرثاء ونسخة طبق الأصل من وكالة مفوضة. ملتمسنا ضمها إلى الملف والحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على مذكرة الدفع بعدم الاختصاص النوعي المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها بجلسة 19/01/2021، يلتمس من خلالها أساسا

الحكم بعدم الاختصاص النوعي احتياطيا الحكم بعدم قبول واحتياطيا جدا حفظ حق المدعى عليها في مناقشة الموضوع.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 27/01/2021 والرامية الى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى بحكم مستقل.

وبناء على الحكم بالاختصاص رقم 219 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 03/02/2021، والقاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا بالبت في الطلب مع حفظ البت في الصائر إلى حين البت في الموضوع.

وبناء على المذكرة المدلى بها من قبل نائب الطرف المدعي بجلسة 23/06/2021، يلتزم من خلالها إسناد النظر في الملف.

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 فيما يتعلق بالدفع الشكلية للمستأنفة فإنها أثارت أمام المحكمة خلال المرحلة الابتدائية ان مقال المدعين جاء مخالفا للمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية إذ وجه ضد المستأنفة في شخص ممثلها القانوني دون ذكر نوعية هذه الشركة إعمالا للمقتضيات الفصل المذكور الذي ينص بصفة صريحة على أنه " يجب أن يتضمن المقال ... وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها و نوعها و مركزها" وأنه بالرجوع إلى مقال المدعين لم يحددوا فيه نوع الشركة الأمر الذي تستوجب معه المحكمة إعمال الجزاء القانوني للإخلال بالشكليات المحددة في الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية و ذلك بالتصريح بعدم قبول الدعوى شكلا وأن المحكمة التجارية الابتدائية لم تجب على الدفع الشكلي المثار ولم تشر له من خلال تعليلها للحكم مما يجعل حكمها مجانبًا للصواب فيما قضى به وفيما يتعلق بعدم قانونية التبليغ المبلغ للطالبة فإن الإعذار بالتنفيذ بلغ المطلوبة بتاريخ 2021/09/23 بواسطة كاتب المفوض القضائي السيد محمد (ب.) و هذا ثابت من خلال طي التبليغ وأن الثابت حسب الفصل 15 من قانون 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين فإنه " يمكن للمفوض القضائي أن ينيب عنه تحت مسؤوليته كاتبًا محلفًا أو أكثر للقيام بالعمليات التبليغ فقط " وهذا ما أكدته المادة 41 من نفس القانون عندما اعتبرت أنه " يمكن للمفوض القضائي أن يلحق بمكتبه تحت مسؤوليته كاتبًا محلفًا أو أكثر للنيابة عنه في الإجراءات المتعلقة بالتبليغ " وأنه من خلال هاتين المادتين فاختصاص كاتب المفوض القضائي يبقى مقصرًا في التبليغ فقط و لا يمكنه أن يتجاوز إلى ما عدا ذلك وأن قيامه في نازلة الحال بتبليغ إعذار بأداء الوجيبة الكرائية المحكوم بها يخرج ضمن اختصاصاته و الذي يبقى اختصاص أصيل بالسادة المفوضين القضائيين و لا يمكن بأي شكل من أشكال أن يمارسه كاتب المفوض القضائي وأنه و كما هو معلوم حسب الفصل 440 من قانون المسطرة المدنية " يبلغ عون التنفيذ إلى الطرف المحكوم عليه ، الحكم المكلف بتنفيذه و يعذره بأن يفى بما قضى به الحكم حالًا أو بالتعريف بنواياه و ذلك خلال أجل لا يتعدى عشرة أيام من تاريخ تقديم طلب التنفيذ" وأن ما يستشف من هذا الفصل أن تبليغ الإعذار يدخل ضمن مرحلة التنفيذ ولأن التنفيذ اختصاص مخول للسادة المفوضيين بصفتهم الشخصية و لا يمكنهم أن يخول هذا الحق إلى أي كان وهذا ما سار عليه العمل القضائي في مجموعة من القرارات ، حيث صدر قرار في هذا الصدد يحصر اختصاص كاتب المفوض القضائي في عمليات تبليغ الاستدعاءات فقط ولا يمكن أن يتعدى إلى خلاف ذلك ، وجاء في حيثياته " تبليغ الإنذار بواسطة كاتب المفوض القضائي تبليغ غير قانوني الآن مجال تفويض المفوض القضائي اختصاصاته لكاتبه يقتصر على تبليغ الاستدعاءات التقاضي و استدعاءات الحضور لا تبليغ الإنذارات" قرار عدد 542 بتاريخ 2011/04/14 في ملف تجاري عدد 2010/2/3/207 وبذلك يكون الإعذار المبلغ للمستأنفة باطل بطلانًا مطلقًا ولا سند له لأنه أنجز من شخص غير ذي صفة مما يجعله عديم الأثر ويستوجب استبعاده والحكم ببطلان الإشعار المبلغ للطالبة و بذلك تكون إجراءات التنفيذ الحالية غير ذي أثر و يستوجب الحكم بإيقافها إلى حين تصحيحها وفق للمسطرة القانونية المعمول بها ، وفيما يتعلق بعدم جدية الطلب فإن الحكم الابتدائي المطلوب استئنافه لم يصادف الصواب فيما قضى به من الحكم على المستأنفة بأن تؤدي للمستأنف عليهم مبلغ 330,000,00 درهم مع النفاذ المعجل لكون المستأنفة لم تثبت عليها حالة المطل عن الأداء، إلا بصفة احتيالية من طرف المستأنف عليهم ذلك أن المستأنفة سبق لها وان طلبت المستأنف عليهم بأن يدلوا لديها

بما يفيد أنهم ورثة الهالك دحاك (ل.) بطريقة حبية لكي تعتمد على تفويت لهم المبالغ الكرائية المتعلقة بالفترة من فاتح يناير 2019 إلى غاية متم أكتوبر 2020 حسب سومة شهرية 15,000,00 درهم ، لكن بقي يتعننون عن ذلك بذريعة أن لم ينجزوا بعد رسم إرثته المتعلق بكونهم ورثة الهالك المذكور وهذا ما جعل المستأنفة تمتنع عن القيام بأي أداء على اعتبار أن الهالك له مجموعة من الوراثة وأن تسليم أحد منهم المبلغ المطلوب به سيجعله في مواجهة مع باقي الوراثة وأنه بالإضافة إلى هذا فإن المستأنفة سبق لها أيضا أن أدت بين يدي الهالك مبلغا قدره 45.000,00 درهم كضمانة أثناء إبرام عقد الكراء وهذا ثابت من خلال نسخة من عقد الكراء وهذا ما يجعل قيمة المديونية الحالية المحكوم بها ليست حقيقية على اعتبار أن الحكم الابتدائي لم يقوم بالمقاصة بين الدينين الذي على المستأنفة و على الهالك دحاك (ل.) الذي سبق وأن تسلم المبلغ المذكور عند إبرام العقد بينه وبين المستأنفة وهذا سبب من أسباب النزاع الحالي ذلك أن مطالبة المستأنفة باقتطاع المبلغ المذكور من قيمة المديونية لكي تقوم بأداء ما بذمتها و امتناع المستأنف عليهم عن ذلك و مطالبتهم بالمبلغ كاملا جعل المستأنفة تتأخر على أداء بذمتها خوفا من أن تضرر مصالحها وأن المستأنف عليهم بقوا محتفظين بالمبلغ المذكور إلى حدود الآن ولم يسلمه للمستأنفة أو يقوموا بالقيام بمقاصة من مبلغ المديونية وهذا ما دفع المستأنفة إلى الامتناع عن أداء الواجبات الكرائية وكانت دائما تطالبهم بتسوية وضعيتهم فيما بينهم والإدلاء بين يديها بما يفيد أنهم ورثة الهالك دحاك (ل.) وأن يقوم بتوكيل أحد الورثة بالقيام بإجراءات استخلاص الوجيبة الكرائية المذكورة وأن تعنت المستأنف عليهم و تشبث المستأنفة بموقفها جعلهم يتقدمون بالدعوى الحالية في مواجهتها و التي قضت بأداء المبلغ المذكور باعتبار كقيمة لمديونية المستأنفة من طرف المستأنف عليهم وأنه مادامت المستأنفة لم تمتنع يوما عن أداء ما بذمتها و كانت تحاول فقط حفظ حقوقها من الضياع و تطالب المستأنف عليهم بالقيام بالإجراءات المطلوبة لكي تؤدى ما بذمتها و لكن تعنت هؤلاء في القيام بواجباتهم و محاولتهم التخلص من المستأنفة بأي طريقة كانت لغاية هم يعلمونها وهي إفراغ المستأنفة من محلها التجاري المذكور و ذلك بغاية المزايدة العقارية خصوصا بعد أن علموا أن المحل المذكور يمكن أن يحصلوا من خلاله على ضعف المبلغ الكراء الذي يستخلصونه من المستأنفة وأنه لأجل ذلك عملت المستأنفة على الطعن بالاستئناف الحكم الابتدائي، وأنه لا محالة فإن محكمة الاستئناف سوف تعمل على إلغاء الحكم المستأنف وترجع الأمور إلى نصابها ، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر و احتياطا القيام المقاصة بين الدين المحكوم به 330.000,00 درهما و مبلغ الضمان قدره 45.000,00 الذي سبق وأن تسلمه الهالك دحاك (ل.) عند إبرام العقد بينه وبين المستأنفة .

أرفق المقال ب : أصل عقد الكراء و أصل طي التبليغ وصورة من إعداز بالأداء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 17/11/2021 جاء فيها الحكم التجاري صادف الصواب لأنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي فإن مبررات الاستئناف غير قائمة إطلاقا لأن المستأنفة لم تؤدي الواجبات الكرائية ولم تدلي للمحكمة بأي توصيل أو شيك أو حوالة بنكية تؤكد أنها أدت الواجبات الكرائية وبالتالي فإن طلب الاستئناف يتسم بالتعسف ويعتبر محاولة لإطالة أمد النزاع وإرهاق المحكمة بالملفات الفارغة وأن المستأنف لم تؤدي الواجبات الكرائية بالرغم من توصلها بالإذار بصفة قانونية ولم يبادر الى الإفراغ بالرغم من مرور الآجال الممنوحة لها في الإذار وأن العلاقة الكرائية ثابتة بموجب عقد كراء كتابي كما أن الإذار منح للمستأنفة أجل خمسة عشرة يوما للأداء وأجل خمسة عشرة يوما للإفراغ لكن المستأنفة لم تؤدي الواجبات الكرائية بل تقاعست عن الأداء وبالتالي فإن التماطل يوجب الإفراغ طبقا للمادتين 8 و 26 من قانون 16.47 يبقى طلب الاستئناف غير مؤسس قانونا وبالتالي يتعين التصريح برفض الاستئناف والقول بتأييد الحكم التجاري مع رفض طلب المقاصة لكونه طلب جديد وأن الطلبات الجديدة لا تقبل أمام محكمة الاستئناف .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 17/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه.

حيث دفعت الطاعنة بعدم احترام مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م لعدم تضمين مقال الدعوى نوع الشركة وعدم قانونية التبليغ الذي تم بواسطة كاتب المفوض القضائي خلافا للمقتضيات القانونية التي تحصر اختصاص كاتب المفوض القضائي في عمليات التبليغ فقط دون تجاوزها الى ما عدا ذلك وان تبليغ الانذار بأداء الكراء المحكوم به يخرج من دائرة اختصاصه كما انها لم تتوقف عن الاداء إلا بعد رفض ورثة الهالك (ل.) امدادها برسم الاراتة وانه سبق لها أدت مبلغ 45.000 درهم كضمانة اثناء ابرام العقد لازال يحتفظ به المستأنف عليهم إلا انه بخلاف ما اثير اعلاه فإن عدم ذكر نوع الشركة في المقال لم يرتب عليه الفصل 32 من ق.م.م اي جزاء و ان الاخلالات الشكليه التي تشوب المقال لا تقبلها المحكمة إلا اذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا عملا بمقتضيات الفصل 49 من ق.م.م ولما كانت الطاعنة قد بلغت بنسخة المقال الافتتاحي واجابت عليه فإنه لم يلحقها اي ضرر من جراء هذا الاغفال مما يتعين رد الدفع.

اما بخصوص الدفع المتعلق بالتبليغ الذي تم بواسطة كاتب المفوض القضائي يبقى هو الآخر مردودا على اعتبار ان الفصل 15 من قانون 03-81 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين اجازت للمفوض القضائي ان ينيب عنه وتحت مسؤوليته كاتبا محلفا او أكثر للقيام بعمليات التبليغ مما يجعل اجراءات التبليغ صحيحة ومرتبة لآثارها القانونية.

وحيث انه وفي غياب ما يثبت استجابة الطاعنة لفحوى الانذار بالأداء المبلغ اليها من طرف المستأنف عليهم قصد اداء الكراء المتخلذ بذمتها يكون التماطل قائم في حقها وان ما تمسكت به من كونها دفعت مبلغ 45.000 درهم كضمانة فإن الثابت من عقد الكراء وخاصة البند المتعلق بالضمانة ان المبلغ المدفوع يبقى بين يدي المكري لغاية نهاية العلاقة الكرائية وبالتالي لا مجال للقول باعمال المقاصة التي تفترض ان يكون الدين حالا وغير منازع فيه مما يتعين معه رد الدفع المثار وبالتالي يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة.