

Bail commercial : le maintien du preneur dans les lieux après l'échéance du terme vaut renouvellement tacite du contrat et fonde l'action en résiliation pour non-paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64820	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5158
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/3098	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Renouvellement tacite, Qualité à agir du bailleur, Non-paiement des loyers, Maintien dans les lieux, Expulsion, Expiration du terme, Demande additionnelle en appel, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce juge des effets de la poursuite de l'occupation des lieux après l'expiration du terme contractuel. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du bail pour défaut de paiement des loyers et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant contestait le jugement en soulevant, d'une part, l'extinction de la relation contractuelle faute de renouvellement exprès du bail et, d'autre part, le défaut de qualité à agir de la bailleuse qui n'était pas propriétaire des lieux. La cour retient que le maintien du preneur dans les lieux après l'échéance du contrat et sa réponse à une sommation de payer des loyers postérieurs à cette échéance caractérisent la reconduction tacite du bail. Elle juge en outre que la signature du contrat par le preneur avec la bailleuse confère à cette dernière la qualité pour agir, rendant inopérant le moyen tiré du défaut de propriété du bien loué. Le manquement du preneur à son obligation de paiement étant avéré, la résolution et l'expulsion sont justifiées. Faisant droit à la demande additionnelle de l'intimée, la cour condamne également l'appelant au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد الرحمان (أ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 19/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2988 بتاريخ 23/3/2022 في الملف عدد 13445/8219/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعية مبلغ 7200,00 درهم كواجب كراء عن المدة عن المدة من فاتح ماي الى متم اكتوبر 2021 مشاهدة قدرها 1200,00 درهم مشاهرة و مبلغ 500,00 درهم كتعويض عن المظل مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و بإفراغه و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 04/05/2022 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 14/05/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان المقال الإضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة لالكبيرة (ر.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 28/12/2021 تعرض فيه أنها ارت للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 1200 درهم و انه توقف عن أداء واجب الكراء عن المدة من فاتح ماي 2021 إلى منم اكتوبر 2021 ووجب عنها مبلغ 7200 درهم و انه وجه له اندارا بقي دون نتيجة لأجل ذلك تلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها واجب كراء عن المدة من فاتح ماي الى متم اكتوبر 2021 ووجب فيها مبلغ 7200 درهم و مبلغ 3000 درهم كتعويض و الحكم بفسخ عقد الكراء و افرغ المدعى عليه من المحل التجاري بجميع مرافقة الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر. و ارفق المقال بنسخة كراء و نسخة من انذار و نسخة من محضر مفوض قضائي.

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 أن الحكم الابتدائي اعتبر أن العلاقة التعاقدية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد كراء مؤرخ في 17-1-2017 وأنه يرجوع المحكمة إلى العقد المذكور فإن مدته حددت في سنتين تبتدئ من 1-2-2017 وتنتهي بتاريخ 30-1-2019 وأنه مر على انتهاء مدة العقد هذه أكثر من سنتين، وبالتالي فإنه لا يمكن الاحتجاج به لإثبات الصفة، وبالتالي لا يمكن القول بأن العلاقة التعاقدية ثابتة بموجب العقد المذكور هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن المستأنف عليها لا تملك المحل موضوع النزاع وإنما مملوك للسيد مولاي العربي (أي.) والسيد مولاي حسن (أي.)، كما أنه لا يوجد بالملف مايفيد أن مالكي العقار قد

أوكلا المستأنف عليها في هذا الموضوع (طبه شهادة الملكية) الشيء الذي يؤكد انعدام صفة المستأنف عليها في رفع هذه الدعوى وأنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للمستأنف عليها، فإن هذه الأخيرة التمسست من المحكمة الحكم بفسخ عقد الكراء، لكن بالرجوع إلى مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.46 فإنها تنص على أنه في حالة عدم استجابة المكتري للانذار الموجه إليه بالأداء، فإنه يحق للمكري إقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار وليس طلب الحكم بفسخ عقد الكراء وأن العارض بالرغم من إثارته لهذه الدفوع الشكلية الأساسية فإن المحكمة الابتدائية لم تجب عنهما، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليها الصائر. أرفق المقال ب: نسخة حكم تبليغية وطي التبليغ.

و بناء على إداء المستأنف عليها بمذكرة جواب مع مقال إضافي بواسطة نائبها بجلسة 08/09/2022 التي جاء فيها من حيث الجواب على مقال المستأنف عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه بكونه خالف الصواب مؤسسا ذلك على انتهاء مدة عقد الكراء ومطالبة العارضة في مقالها بالفسخ لا المصادقة على الانذار وأن هذه الدفوع صراحة بغض النظر عن عدم جدواها وفحواها فإنها تثير الكثير من الاستغراب إذ كيف يعقل أن يدفع المستأنف بأن العقد الرابط بينه وبين العارضة منتهي الصلاحية والحال أنه استمر بعد انتهاء هذا العقد في أداء واجبه الكرائي إلى أن تمادي وتوقف عن هذا الأداء ابتداء من فاتح ماي 2021 أي أنه استمر في الأداء بعد انتهاء العقد بسنتين مما يكون معه العقد أصبح غير محدد المدة. وأن العارضة بعد توقف المستأنف عن أداء الوجيبة الكرائية بلغت بالانذار وأمهلته مدة 15 يوم للأداء فلم يؤدي وأمهلته 15 يوما للإفراغ فامتنع مما حدا بالعارضة إلى اللجوء للمحكمة قصد المصادقة على الانذار وإفراغه وأن العقد الرابط بين العارضة والمستأنف عليه يظل المنظم الأساسي للعلاقة الكرائية بينهما مما يجعل مزاعم ودفوعات المستأنف لا أساس لها وعديمة الجدوى ومن حيث الطلب الإضافي فإن المستأنف بالرغم من الحكم عليه بإفراغ المحل التجاري فقد ظل يمارس نشاطه في المحل التجاري موضوع الدعوى لكنه ظل متوقفا عن أداء الوجيبة الكرائية منذ فاتح نونبر 2021 إلى متم شهر غشت 2022 (أي عشرة أشهر) مما يجعل العارضة محقة في المطالبة بها وهي كالتالي: 1200 درهم × 10 شهر تساوي 12000 درهم ، ملتصقا بعدم القبول شكلا وموضوعا حول المقال الاستئنافي رد جميع دفوعات المستأنف لعدم جديتها وعدم ارتكازها على أساس وتأييد الحكم المستأنف في جميع حيثياته مع تحميل المستأنف الصائر وحول الطلب الإضافي الحكم على المستأنف بأن يؤدي للعارضة مبلغ 12000 درهم الذي يمثل واجب الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2021 إلى متم شهر شتنبر 2022.

و بناء على إداء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 06/10/2022 التي جاء فيها حول التعقيب على المذكرة الجوابية تدفع المستأنف عليها بكون الدفوع المثارة من قبل العارض هي دفوع غير جدية أساسا أنه بالرجوع إلى شهادة الملكية ، فإن المستأنف عليها لا تملك العقار موضوع النزاع، بل إن العقار هو مملوك لكل من السيد مولاي العربي (أي.) والسيد مولاي حسن (أي.)، وبالتالي فإن المستأنف عليها لا صفة عليها في رفع هذه الدعوى واحتياطيا بالرجوع إلى عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليها هو عقد كراء كتابي منته الصلاحية، ولم يتم تجديد وبالتالي لا يمكن للمستأنف عليها إثبات صفتها وإثبات العلاقة التي تربطها بالعارض وأنه في غياب وجود عقد كراء كتابي جديد يربط طرفي النزاع تبقى معه العلاقة الكرائية غير قائمة وحول الجواب على المقال الإضافي تقدمت المستأنف عليها بمقال إضافي رام إلى الأداء وأن المقال الإضافي فهو غير مقبول شكلا، لأنه لا يتض أو موطن إقامة المدعى عليه والمدعي، كما تنص على ذلك مقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى وأن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد تملكها للعقار موضوع النزاع كما لم تدل بما يثبت العلاقة الكرائية بعقد كراء كتابي ساري المفعول ، ملتصقا حول التعقيب على المذكرة الجوابية رد جميع دفوعات المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أي أساس سليم والحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي وحول الجواب على المقال الإضافي عدم قبول المقال الإضافي. أرفقت ب: شهادة الملكية.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/10/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المَلْف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 03/11/2022 مددت لجلسة 17/11/2022

التعليق

حيث بسط المستأنف أوجه استئنائه وفق المسطر أعلاه.

وحيث ان استمرار المستأنف في استغلال العين المكتراه وتوصله بالانذار موضوع الدعوى بتاريخ 19/11/2021 ومطالبته بالوجيبة الكرائية عن المدة من ماي 2021 الى متم أكتوبر 2021، يقوم حجة على تجديد عقد الكراء الذي يدعي انتهاءه بانتهاه مدته لنفس المدة واستمرار العلاقة الكرائية الى الان، ويبقى ما تشبث به بهذا الخصوص غير واقع في محله ويتعين رده.

وحيث ان ابرام المستأنف لعقد الكراء والمستأنف عليها يجعل من صفتها في توجيه الإنذار له قائمة ولا مجال للدفع بعدم تملكها للمحل موضوع الافراغ لانها هي المكربة في نازلة الحال.

وحيث ان توصل المستأنف بالانذار موضوع الدعوى والمسبب بعدم أداء الوجيبة الكرائية وثبوت ملاءة ذمته بمقابلها يجعل الإنذار الموجه له صحيحا والذي من النتائج المترتبة عليه القضاء بافراغه من العين المكتراه، ويبقى الحكم المطعون فيه صائبا فيما قضى به وتعين تاييده وإبقاء الصائر على الطاعن.

في الطلب الإضافي

حيث التمسست المستأنف عليها الحكم على المستأنف بأدائه لها واجبات الكراء عن المدة نونبر 2021 الى متم غشت 2022.

و حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث انه و فيما يخص واجبات الكراء فان المكثري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة و انه وبالنظر لكونه ليس بالملف ما يفيد أداء الواجبات المطالب بها فانه يتعين الحكم على المستأنف بالأداء عن المدة نونبر 2021 الى متم غشت 2022. بحسب مشاهرة قدرها 1200 درهم و جب فيها مبلغ 12.000 درهم

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الاضافي

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 12.000,00 درهم مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من نونبر 2021 الى متم غشت 2022، وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.