

Bail commercial : le paiement des loyers après l'expiration du délai de la mise en demeure justifie l'octroi de dommages-intérêts pour retard (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59383	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6016
Date de décision 20241204	N° de dossier 2024/8219/305	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Paiement tardif, Offre réelle et consignation, Mise en demeure de payer, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Dommages-intérêts pour retard, Délai de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'une procédure de recouvrement de loyers commerciaux et les conditions de mise en demeure du preneur. Le tribunal de commerce avait condamné ce dernier au paiement des arriérés locatifs ainsi qu'à des dommages-intérêts pour retard.

L'appelant soutenait d'une part l'irrégularité de la procédure, faute de délivrance de deux préavis distincts pour le paiement et pour l'éviction comme l'exigerait la loi 49.16, et d'autre part, avoir soldé sa dette par offres réelles et consignation. La cour écarte le moyen tiré de la dualité des préavis en rappelant, au visa d'une jurisprudence établie de la Cour de cassation, qu'un unique préavis accordant un délai de quinze jours suffit à constituer le preneur en demeure.

Elle constate néanmoins que le preneur justifiait s'être libéré des loyers réclamés par la production d'un procès-verbal de consignation. La cour retient cependant que cette consignation, étant intervenue après l'expiration du délai imparti, caractérise le retard du débiteur et justifie le maintien de sa condamnation au paiement de dommages-intérêts en application de l'article 255 du dahir des obligations et des contrats.

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a condamné au paiement des loyers, mais confirmé pour le surplus, notamment quant à l'indemnité pour retard.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد عبد الهادي (ل.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/12/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7294 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/7/2023 في الملف عدد 5571/8219/2023 والقاضي في الشكل : بقبول الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي واجبات كراء المحل الكائن ب : رقم 65 زنقة سطات طريق سيدي واصل اسفي عن المدة من 2022/12/1 الى متم ابريل 2023 حسب سومة شهرية قدرها 998.25 درهم و جب فيها مجموعه 4991.25 درهم مع النفاذ المعجل و بادائه له تعويضا عن التماطل قدره 3000.00 درهم و تحميلة الصائر و تحديد الاكراه البدني في الأدنى و برفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنف الذي تقدم بالاستئناف بتاريخ 06/12/2023 مما يكون معه الاستئناف قدم مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذينوالذي يعرض فيه أنه سبق له وأن أبرم عقد كراء محل تجاري مع المدعى عليه الكائن ب : رقم 65 زنقة سطات طريق سيدي واصل اسفي ، وذلك مقابل سومة كرائية قدرها 5,998,25 درهم شهريا ، و أن المكثري المدعى عليه توقف عن تسديد المستحقات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح شهر دجنبر 2022 إلى متم شهر مارس 2023 دون موجب حق ورغم العديد من المحاولات الودية إلا أنه لم يتوصل إلى نتيجة تذكر ، و أن المكثري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكتراة و أن المدعى عليه تخلذت بدمته المستحقات الكرائية عن ما مجموعه اربعة أشهر و جب فيها الآتي 3993.25 درهم ، إضافة الى شهر ابريل ، و أن العارض قام بتوجيه إنذار غير قضائي مؤرخ في/2023/14/04 يطالب فيه المكثري بضرورة أداء المبالغ الكرائية المتخلذة بدمته عن المدة الممتدة أعلاه داخل اجل 15 يوما الا انه لم يبادر الى الأداء مما يجعله في حالة مطل ، ملتتمسا بقبول المقال شكلا على المدعى عليه السيد بأدائه للعارض واجبات الكراء عن المدة أعلاه أي 5 اشهر والتي و جب فيها مبلغ 4991.25 درهم والحكم بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه ومن تم الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبالتالي الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من عن و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحمیل المدعى عليه الصائر .

وارفق المقال بنسخة طبق الأصل من عقد بيع مفتاح محل مصادق على توقيعه لدى السلطات الإنذار الغير القضائي المؤرخ في 2023/04/10 و أصل محضر تبليغ الإنذار الغير القضائي الصادر عن المفوض القضائي رشيد (ز.) وصورة للحكم عدد 364 الصادر عن ابتدائية اسفي بتاريخ 2021/7/13 .

وبناء على جواب دفاع المدعى عليه خلال المداولة التمس من خلاله عدم قبول الطلب لعدم توجيه إنذارين مستقلين وانا المدعي قام بتوجيه انذار واحد للمدعى عليه وهو فيه خرق للنصوص القانونية وهضم لحقوق المكتري و التمس رفض وجود لاي تماطل من طرفه واستدل بمحضر عرض و إيداع بتاريخ الطلب موضوعا لادائه واجبات الكراء بانتظام و 2023/6/12 منجز من طرف المفوض القضائي المذكور

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 من حيث انعدام التعليل الموازي لانعدامه ان الحكم المستأنف لم يحترم ابسط القواعد المسطرية المنصوص عليها في اطار الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية التي تؤكد على ما يلي : " يجب ان تكون الاحكام دائما معللة ، و أن المحكمة الابتدائية قد أخذت بحقوق الدفاع و بالتالي يكون حكمها ناقص التعليل وهو كانهما ، و ان العارض سبق و أن ادلى للمحكمة بمحضر عرض و إيداع صادر عن المفوض القضائي رشيد (ز) ، و ان المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار في تعليلها مما يكون معه الحكم الابتدائي قابل للإلغاء و الإبطال في الشق المتعلق بالأداء.

و من حيث عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني سليم حول عدم قبول الطلب لضرورة توجيه انذارين مستقلين ذلك انه برجع الى المادتين 8 و 26 من القانون رقم 49.16 فان كل واحدة من المادتين المشار اليهما تشترط توجيه انذار و بالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه انذارين مستقلين و لا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاكْتفاء بانذار واحد لان في ذلك خرق لسافر للقانون، و ان اجل خمسة عشر يوما في المادتين معا يبتدئ من تاريخ التوصل بالانذار و بالتالي فان توجيه انذار واحد ان كان سيبتدئ فيه اجل خمسة عشر يوما الاولى من تاريخ التوصل فانه يستحيل واقعا ان يبتدئ فيه الاجل الثاني من تاريخ التوصل بل سيبدأ من تاريخ انتهاء الاجل الاول على الاقل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل ، و ان توجيه انذار واحد خرقا للنصوص القانونية من شأنه ان تترتب عليه آثار و خيمة على الاصل التجاري و لا يعقل ان يتم الاعتماد على هذا التوجه و تقصير المساطر تاريخ انتهاء الاجل الاول على الاقل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل، و ان توجيه انذار واحد خرقا للنصوص القانونية من شأنه ان تترتب عليه آثار و خيمة على الاصل التجاري و لا يعقل ان يتم الاعتماد على هذا التوجه و تقصير المساطر ضدا على ارادة المشرع و ان الاصل التجاري مهدد بهذا الاجراء البسيط الذي من شأنه ان يهضم حقوق المكتري و يعصف بأصله التجاري ، و ان الانذارين مقترنين ببعضهما البعض و انه رغم ان الانذار الثاني المتعلق بالافراغ هو الذي يتم تصحيحه من طرف المحكمة فانه لا تقوم له قائمة الا بعد توجيه الانذار الاول المتعلق بالافراغ هو الذي يتم تصحيحه من طرف المحكمة فانه لا تقوم له قائمة الا بعد توجيه الانذار الاول المتعلق بالاداء و منح المكتري اجل 15 يوما المنصوص عليها قانونا ليكون متماطلا و يتحقق من ثمة السبب الذي سببني عليه الانذار الثاني ، و ان المحكمة التجارية بأكادير اصبحت تلزم المكري بتوجيه انذارين مستقلين للمكترتي تم بعد ذلك سلوك مسطرة المصادقة على الانذار و هكذا نقرأ في حكم صادر عن هذه المحكمة ما يلي: انه بخصوص الطلب الرامي الى الحكم بفسخ العلاقة الكرائية و بافراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها او بادنها من المحل موضوع الكراء فانه يستفاد من وثائق الملف خاصة الانذار المحرر به محضر اخباري و المدلى به من طرف المدعي انه يتعلق بالاداء و يتضمن اجلا للاداء فقط في حين ان المادة 26 من القانون 49.16 تنص على انه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكترتي اندارا يتضمن وجوبا للسبب الذي يعتمده و ان يمنحه اجلا للافراغ يحدد في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم اداء واجبات الكراء او على كون المحل ايلا للسقوط و ان محكمة الاستئناف التجارية بمراكش اقرت عدم قبول جميع طلبات الافراغ التي تستند الى انذار واحد متعلق بالاداء فقط بل اوجبت ضرورة وجود انذار اخر بالافراغ يتضمن احلا لذلك يبتدئ من تاريخ تبليغه بعد تحقق المطل بموجب الانذار الاول مما يكون معه طلب الفسخ و الافراغ سابق لاوانه و يتعين الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي القول بعدم قبول الطلب.

و بخصوص أداء العارض ما بذمته ان المحكمة الابتدائية ارتأت الحكم بالأداء على العارض رغم قيامه بعرض و إيداع المبالغ لدى المحكمة الابتدائية بأسفي كما يتضح من أصل محضر عرض و إيداع المتعلق بشهر دجنبر 2022 إلى متم شهر مارس 2023 و كذا

شهادة وضعية الحساب الخصوصي الصادر عن رئيس مصلحة كتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بأسفي ، و انه يدلي بنسخة من طلب عرض عيني و إبداع مستحقات شهر بريل و ماي 2023 و كذا الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية القاضي بقبول الطلب و كذا شهادة وضعية الحساب الخصوصي الصادر عن رئيس مصلحة كتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بأسفي وبالتالي يكون العارض قد أدى مستحقات واجبات الكراء المحكوم بها ابتدائيا ويكون الحكم الابتدائي غير مرتكز على أساس في الشق المتعلق بالأداء، ملتصقا أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي بعدم قبول الطلب واحتياطيا بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من أداء مبلغ 4991.25 عن المدة من 1/12/2022 الى متم أبريل 2023 و بأداء تعويضا عن التماطل قدره 3000 درهم وبعد التصدي بالحكم برفض الطلب المتعلق بالأداء و التعويض عن التماطل مع تأييده في الباقي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/11/2024 حضرها المستأنف عليه شخصيا و صرح بانه يسند النظر للمحكمة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث اسس المستأنف استئنافه على الاسباب المبسطة اعلاه .

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف انعدام التعليل وعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم لضرورة توجيه انذارين مستقلين استنادا الى المادتين 8 و 26 من القانون رقم 49.16 و ان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه انذارين مستقلين و ليس الاكتفاء بانذار واحد و ان اجل خمسة عشر يوما في المادتين معا يبتدئ من تاريخ التوصل بالانذار و بالتالي فان توجيه انذار واحد ان كان سيبتدئ فيه اجل خمسة عشر يوما الاولى من تاريخ التوصل فانه يستحيل واقعا ان يبتدئ فيه الاجل الثاني من تاريخ التوصل بل سيبدأ من تاريخ انتهاء الاجل الاول على الاقل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم بعدم قبول الطلب

وحيث انه بخلاف ما اثير اعلاه فان البين بمطالعة اوراق الملف و خاصة الرسالة الانذارية التي بلغ به الطاعن بتاريخ 14/04/2024 انها تضمنت مطالبة هذا الاخير باداء الواجبات الكرائية عن المدة من دجنبر 2022 الى متم مارس 2023 بما قدره 3993 درهم بحساب وجيبة شهرية قدرها 998,25 درهم مانحا اياه اجل 15 يوما للاداء من تاريخ التبليغ تحت طائلة سلوك مسطرة المادة الثامنة من قانون 16_49 و اعتباره متماطلا مما يكون معه الانذار المذكور مستجمعا لكافة البيانات الالزامية و الشكليات المنصوص عليها قانونا و ان منح اجل 15 يوما للاداء هو الامر المستقر عليه حسب اجتهاد محكمة النقض مما لا يبق معه مجال للدفع بضرورة منح اجل ثاني للافراغ او توجيه انذارين مستقلين احدهما للاداء و الاخر للافراغ مادام الامر اصبح محسوما على مستوى اعلى درجات القضاء بصور قرار عن محكمة النقض اعتبر ان الاجل القانوني لترتيب المطل هو اجل 15 يوما فقط بموجب انذار واحد

و حيث انه من جهة اخرى فان الحكم المطعون فيه لم يقض بالمصادقة على الانذار المذكور بالافراغ في مواجهة الطاعن بعله ان الانذار مختل لعدم منح اجل الافراغ و المقصود عدم تضمينه الرغبة الصريحة في الافراغ مما يتعين اعتباره مجرد انذار من اجل الاداء فقط و ان التعويض المحكوم به ابتدائيا عن التماطل يقصد به التماطل الموجب للتعويض لوقوع العرض العيني خارج الاجل الممنوح في الانذار عملا بمقتضيات الفصل 255 ق ل ع و ليس التعويض الموجب للافراغ مما يتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف بخصوص هذا الشق

و حيث ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و انه بخلاف ما انتهى اليه الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالاداء فقد ثبت صحة ما دفع به الطاعن من براءة ذمته من الاكزية المحكوم بها ابتدائيا استنادا الى محضر العرض العيني المؤرخ في 9/6/2023 و شهادة وضعية حساب خصوصي المؤرخ في 12/06/2023 الذي شمل المدة المطالب بها و الممتدة من فاتح دجنبر 2022 الى متم مارس 2023 بمبلغ 3993,00 درهم مما يجعل ذمة الطاعن المكترية خالية من الكراء المطلوب و يكون الحكم المستأنف الذي قضى في مواجهته باداء المدة المذكور مجانيا للصواب و يتعين التصريح بالغاءه و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك

و حيث انه تبعا لما ذكر يتعين التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء لمبلغ 3993 درهم عن كراء المدة المشار اليها اعلاه و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وبتأييد الحكم المستأنف في الباقي وحيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2022 الى متم مارس 2023 و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .