

Bail commercial : le paiement des loyers après l'expiration du délai de la sommation ne fait pas obstacle à la résiliation du bail pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60109	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6536
Date de décision 20241226	N° de dossier 2024/8219/4250	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Paiement tardif, Obligations du preneur, Loyer impayé, Expulsion, Dépôt à la caisse du tribunal, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce juge que le paiement des loyers effectué après l'expiration du délai fixé par la mise en demeure ne purge pas le manquement du preneur, même en cas de pluralité d'héritiers du bailleur. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour défaut de paiement et ordonné l'expulsion du locataire. L'appelant soutenait que la dispersion géographique des héritiers du bailleur initial rendait le paiement difficile et excusait son retard. La cour écarte ce moyen en relevant que la mise en demeure, régulièrement signifiée, mentionnait un délai précis pour le paiement et désignait une adresse unique pour les bailleurs. Elle retient que le dépôt des sommes dues auprès du greffe du tribunal, intervenu postérieurement à l'expiration de ce délai, ne saurait faire échec à la constatation du manquement. Ce dernier étant qualifié de cause grave et légitime justifiant la résiliation du bail, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم محمد (ب.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 17/07/2024، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1964 الصادر بتاريخ 24/05/2024 ملف عدد 431/8207/2024 عن المحكمة التجارية بالرباط القاضي "بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 05/09/2023 وإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بتجزئة بوية حي السعادة الخميسات لتعليم السياقة و تحميله الصائر و رفض الباقي".

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن ورثة محمد (أ.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال للمحكمة التجارية بالرباط مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/01/2024 عرضوا فيه أن المدعى عليه يعتمر منهم محلا لتعليم السياقة الكائن بتجزئة بوية حي الخميسات على وجه الكراء، بسومة شهرية قدرها 1500 درهم ، و انه تقاعس عن أداء واجبات الكراء منذ 1/11/2022 إلى غاية 31/8/2023 فترتب بدمته ما مجموعه 15000 درهم ، وانهم وجهوا إليه إنذارا من أجل أداء الواجبات أعلاه توصل به شخصيا بتاريخ 5/9/2023، إلا أنه يؤد ما بدمته مما يجعل التماطل ثابتا في حقه ، و التمسوا الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم واجبات الكراء ابتداء من تاريخ 1/11/2022 إلى غاية 31/8/2023 أي ما مجموعه 14.062,5 درهم مع النفاذ المعجل، وذلك بعد خصم المبلغ المستحق للمطلوب حضورها كلثوم (أ.) – أرملته الثانية – والذي هو 937,5 درهم ، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين للتماطل والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه من المحل الواقع بتجزئة بوية حي السعادة الخميسات ، هو أو من يقوم مقامه أو بادنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، و أرفقوا المقال بصورة من الإنذار، و محضر تبليغ الإنذار، و صورة من رسم إرائة ومحضرين لأداء المدعى عليه لآخر مدة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 02/05/2024 و التي جاء فيها أنه وعلى عكس ما جاء بمقال المدعين وإنذارهم ، انه كان حريصا على الأداء مع مورث المدعين لكن بعد مماته فالورثة أصبحت لهم عناوين مختلفة يصعب معها التخابر معهم، ولا أدل على ذلك عرض وإيداع الشهور السابقة، بحيث لاحظت المفوضة القضائية كون منزل المدعين مغلق مما جعل العارض يتكبد مصاريف إضافية لوضع المبالغ بصندوق المحكمة ، لأن الكراء مطلوب لا محمول، وان المدعين لم ينتدبوا احدهم ليتعامل مباشرة مع العارض حيث أن هدف المدعين هو الإفراغ ، و التمس تسجيل تعهده واستعداده لأداء المبلغ كاملا شرط تحديد أحد الورثة وليس كلهم والحكم برفض الطلب.

وبناء على إدلاء نائب المدعين بمذكرة أثناء المداولة مرفقة بمحضر تحري وإيداع واجبات كراء بصندوق المحكمة.

و بتاريخ 24/05/2024 أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم خرق القانون وجاء ناقص التعليل لأنه كان يكتري من مورث المستأنف عليهم المحل موضوع الدعوى، وبعد مماته تبين أن للمتوفي عدة ورثة يسكنون مدنا مختلفة ولا يوجد أي رابط بينهم مما صعب مأمورية العارض في تسديد واجب الشهور المطلوبة ، ومع ذلك ما إن علم بعنوان بعضهم عمد إلي إيداع الشهور المطلوبة كاملة ، و إن هدف المستأنف عليهم هو إفراغ العارض من محله الذي اكتسب فيه شهرة كبيرة وربح زبناء من مختلف الأعمار وله سجل تجاري ، و أنه لم يصدر منه أي تقصير وانه دائم الأداء لولا إن المستأنف عليهم لم يساعده على ذلك لتخصيص اخدمهم وانتدابه ليقوم مقامهم في التعامل مباشرة معه، إذ انه لا يستطيع تقسيم المبلغ على عدة ورثة بالإضافة إن الكراء مطلوب لا محمول ، و التمس إلغاء الحكم المستأنف و الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر، و أرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 19/12/2024 تخلف عنها دفاع المستأنف رغم الإعلام و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/12/2024 .

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل و خرق القانون بدعوى أنه بعد وفاة مورث المستأنف عليهم تبين أنهم يسكنون مدنا مختلفة ولا يوجد أي رابط بينهم مما صعب مأموريته في تسديد واجبات الشهور المطلوبة و مع ذلك عمد إلى إيداعها كاملة، و أنه لا يستطيع تقسيم المبلغ على عدة ورثة و أن الكراء مطلوب لا محمول.

لكن حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف توصل من المستأنف عليهم بتاريخ 05/09/2023 بإنذار بأداء مبلغ 15.000,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/11/2022 إلى 31/08/2023 داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل، و أنهم حددوا له في الإنذار عنوانهم الكائن بالرقم 44 زنقة قاضي عياض حي بنكيران الخميسات، و أنه و إن كان يتبين من محضر و إيداع المؤرخ في 02/05/2024 أن المفوض القضائي انتقل على عنوان المستأنف عليهم أعلاه و وجده مغلقا و تعذر عرض واجبات الكراء عليهم و أنه تم إيداع واجبات الكراء المطلوبة بصندوق المحكمة في الحساب عدد 24552 أن المستأنف أودع المبلغ المطلوب، فإن هذا الإيداع تم خارج أجل 15 يوما المحدد في الإنذار و بالتالي يكون التماطل ثابتا في حق المستأنف و يتعين رد دفعه بهذا الخصوص ، و بما أن المطل يعتبر سببا خطيرا موجبا للإفراغ فإن دفع المستأنف بهذا الخصوص يكون غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث إنه و ترتيبا على ما ذكر يتعين رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا حضوريا في حق المستأنف و غيابيا في حق المستأنف عليهم:

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.