Bail commercial : le paiement des loyers après l’expiration du délai fixé dans la sommation de payer caractérise le défaut du preneur et justifie son expulsion (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58857	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5685
Date de décision 20241119	**N° de dossier** 2024/8219/4999	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Loyers, Baux		**Mots clés** Sommation de payer, Résiliation du bail, Paiement tardif, Offre réelle, Obligations du preneur, Loyer, Expulsion, Dépôt de loyer, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine les conditions de validité du paiement libératoire. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion après avoir constaté le défaut de paiement dans le délai imparti par une sommation.

L'appelant soutenait la nullité de cette sommation au motif qu'elle incluait des loyers déjà acquittés, ce qui, selon lui, viciait l'intégralité de l'acte. La cour écarte ce moyen en relevant que le preneur a, en tout état de cause, procédé au dépôt des sommes effectivement dues postérieurement à l'expiration du délai fixé.

Elle rappelle que le dépôt n'est libératoire que s'il est précédé d'une offre réelle de paiement au créancier, formalité qui n'a pas été respectée. Le preneur étant ainsi valablement constitué en demeure, la résiliation du bail pour manquement à ses obligations était fondée.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ادريس (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 12/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2126 بتاريخ 03/06/2024 في الملف عدد 1102/8207/2024 و القاضي بالافراغ من المحل التجاري الكائن بشارع خالد ابن الوليد رقم 201 بالخميسات هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر.

وفي الطلب المقابل برفضه وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم الابتدائي بتاريخ 08/07/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون معه طعنه الواقع بتاريخ 19/07/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالخميسات قد وقع داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة بري (ب.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليه أصليا المحل التجاري المشار إلى عنوانه أعلاه بسومة كرائية شهرية قدرها 715 درهم، وأنه تخلف عن أداء واجبات كراء عدة شهوره في وقتها مما اضطرها إلى إنذاره بأداء واجبات كراء المدة من يناير 2022 إلى متم يناير 2024 ، ولما تم تبليغه بالإنذار بتاريخ 06/02/2024، اكتفى بإيداع المبالغ المستحقة إلى نهاية شهر دجنبر 2023. ملتمسة، الحكم عليه بالإفراغ من المحل الذي يعتمره بعنوانه أعلاه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله المصاريف. وأرفقت مقالها بإنذار ومحضر تبليغه وبنسخة حكم وبطلب إيداع مبالغ.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه أصليا مع مقال مقابل مؤدى عنه المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 20/05/2024، دفع فيها بكونه أدى جميع الواجبات الكرائية التي بذمته حتى نهاية شهر أبريل 2024، وأنه لم يتمكن من أداء واجبات كراء شهر يناير 2024 المطلوب في الإنذار الذي توصل به بتاريخ 06-02-2024 بسبب توقفه عن العمل لإصابته بمرض ألزمه المكوث في المستشفى لحوالي مدة عشرة أيام. كما دفع بكون الإنذار الموجه إليه من طرف المدعية يشمل عدة شهور التي سبق له أن أودعها بصندوق المحكمة لفائدتها قبل أن تقوم بسحبها. والتمس الحكم برفض الطلب وفي المقال المقابل ببطلان الإنذار المشار إليه أعلاه ورفض الطلب وبتحميل المدعية المصاريف

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد ادريس (ب.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف غير معلل بما فيه الكفاية، ذلك أن الانذار وإن كان صحيحا في جزء منه المتعلق بعدم أداء شهر واحد من الشهور التي شملها، فإنه غير صحيح في شقه الذي يطالب فيه بشهور سبق أداؤها بصندوق المحكمة من طرف المستأنف، وثبت سحبها من طرف المكري ورغم ذلك طالبت بها في الانذار ، وهو ما يدل على رغبتها في الاغتناء على حسابه ، وهو ما يجعل الانذار غير صحيح في شقه الأول ، وبالتالي يعتبر باطلا ، ولا يمكن اعتماده كسبب للإفراغ. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم

المستأنف في شقه القاضي بالافراغ، وبعد التصدي الحكم ببطلان الانذار ، وبرفض طلب الافراغ. وتحميل الصائر لمن يجب. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ .

وبناء على ادراج القضية بجلسة 05/11/2024 تخلف عنها الاستاذ محمد (ب.) عن المستانف رغم التبليغ بكتابة الضبط و بعد الاطلاع، تقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 19/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب ملتمسا الغاءه والحكم من جديد ببطلان الإنذار ورفض طلب الافراغ.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها بعثت بإنذار لأجل الأداء والافراغ توصل به المستأنف شخصيا بتاريخ 06/02/2024 وتضمن الانذار المطالبة بأداء المدة من فبراير 2022 إلى يناير 2024 داخل أجل 20 يوما تحت طائلة المطالبة بالأداء والافراغ وقد أدلى المستأنف خلال المرحلة الابتدائية لتبرئة ذمته بالوثائق التالية:

طلب إيداع واجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2021 إلى متم يناير 2022 مودعة بتاريخ 15/09/2022 بمبلغ 4290 درهم

طلب إيداع واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2022 إلى شتنبر 2022 تم سحبها من طرف المستأنف عليها بتاريخ 12/10/2022

طلب إيداع واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2022 إلى غاية دجنبر 2023 بمبلغ 10010 درهم ثم ايداعه بتاريخ 27/02/2024

إيداع واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2024 إلى ابريل 2024 بمبلغ 2860 درهم وذلك بتاريخ 08/05/2024

وحيث إن المستشف من الايداعات التي تمت من طرف الطاعن أنها لم يسبقها أي عرض كما أن المدة من اكتوبر 2022 إلى متم دجنبر 2023 ثم إيداعها خارج الأجل المحدد في الإنذار، وهو نفس الأمر الذي ينطبق على شهر يناير 2024 إذ لم يقع إيداع واجباته إلا بتاريخ 08/05/2024.

وحيث إن المعلوم قانونا والمستقر عليه قضاءا أن الايداع المبرئ للذمة هو الذي يقع بعد العرض الحقيقي على الدائن ورفضه قبضه وأن المكتري يصبح في حالة مطل إذا توصل بالإنذار ولم يؤد ما بذمته خلال الأجل المحدد له وما دام أن الثابت من نازلة الحال أن إيداع بعض الواجبات الكرائية كان خارج الأجل المسطر بالإنذار وغير مسبوق بأي عرض فإن الحكم المطعون فيه لما قضى بالافراغ لثبوت المطل يكون قد بني على اساس سليم ويتعين بالتالي تأييده ورد الدفوع المثارة من طرف المستأنف لعدم وجاهتها.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيابيا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه