

Bail commercial : le paiement du loyer au signataire du contrat agissant pour le compte de la société bailleuse est libératoire et fait obstacle à l'application de la clause résolutoire (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57745	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4991
Date de décision 20241022	N° de dossier 2024/8225/4219	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Signataire du contrat, Représentant de la société bailleresse, Paiement libératoire, Paiement du loyer, Offres réelles et consignation, Confirmation du jugement, Clause résolutoire, Bail commercial, Absence de notification du changement de représentant, Absence de manquement contractuel	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un paiement effectué au signataire de l'acte pour le compte de la société bailleresse. Le juge des référés avait rejeté la demande du bailleur tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers. L'appelant soutenait que les paiements effectués par le preneur entre les mains de la personne physique ayant signé le bail n'étaient pas libératoires, au motif que seul le représentant légal inscrit au registre du commerce avait qualité pour les recevoir. La cour retient cependant que la personne ayant agi en qualité d'administrateur de la société lors de la conclusion du contrat était réputée avoir qualité pour percevoir les loyers en son nom. Elle ajoute que le bailleur ne justifiait d'aucune notification au preneur d'un changement de représentant légal. Les paiements étant jugés valables et libératoires, et le preneur ayant au surplus procédé par voie d'offre réelle et de consignation pour la période postérieure, le manquement n'est pas caractérisé. L'ordonnance de référé ayant refusé de constater le jeu de la clause résolutoire est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة ب.ا.ك.] بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 26/07/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 782 بتاريخ 03/06/2024 في الملف عدد 606/8101/2024 و القاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الأمر الاستعجالي للطاعنة مما يكون معه طعنها قد وقع داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأهلية ومصلحة وأداء فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن [شركة ب.ا.ك.] تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه تعرض فيه ان المدعى عليها تكتري من العارضة المحل التجاري الكائن 26 مكرر شرع الاطلس اكدال الرباط بسومة شهرية قدرها 6500 درهم المخصص لبيع الملابس الجاهزة وان المدعى عليهما تخلذ بذمتهم مبلغ 162500 درهم واجبات كراء منذ مارس 2022 الى مارس 2024 وان العارضة انذرتها بالاداء بتاريخ 26-03-2014 وان مقتضيات عقد الكراء الرابط بين الطرفين تنص على الشرط الفاسخ مما يكون العقد مفسوخا بقوة القانون لاجله تلتمس العارضة الحكم بعد معاينة تحقق الشرط الفاسخ الحكم بافراغ المدعى عليهما من المحل التجاري المكترى هما ومن يقوم مقامهما او باذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وارفقت المقال بنسخة مصادق عليها من العقد محضر تبليغ الانذار .

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه [طاهر (ل.)] المدلى بها بجلسة 13-05-2024 اكد من خلالها من حيث الشكل ان المقال مختل شكلا لعدة اعتبارات الاول انه لا يتضمن نوع الشركة ولا مهنة العارض والمدعى عليه الاخر طبقا لما يفرضه لفصل 32 من ق م م ولكون المقال لم يتم ارفاقه بما يفيد تملك العقار المدعى فيه بل تم الادلاء فقط بنسخة من عقد كراء كما انه مخالف لمقتضى القانون رقم 15-28 المتعلق بالتنظيم القضائي الذي نص على ضرورة تقديم الوثائق باللغة العربية وان الوثائق المدلى بها محررة باللغة الفرنسية كما انه بالرجوع الى ما سمي بمحضر تبليغ انذار فانه بلغ لطرف واحد ولم يبلغ للطرف الآخر علما ان عقد الكراء يشير الى ان المكتريان هما شخصين اثنين. واحتياطيا من حيث الموضوع ان العارض منذ عدة سنوات ضل مواظبا على اداء وجيبات الكراء عن طريق تحويلات بنكية بشكل مستمر وذلك لفائدة [السيدة (ب.)] الى ان فوجئ خلال شهر مارس 2023 ان المؤسسة البنكية للسيدة المذكورة ترفض استقبال التحويلات البنكية وذلك بعد ان قامت المدعية بتوجيه انذارين للمعني بالامر احدهما بالاداء بالافراغ والثاني من اجل الافراغ للاستعمال الشخصي كما تقدمت بدعوى امام المحكمة صدر على اثرها حكم بتاريخ 30/03/2023 وان المدعية تحاول بشتى الطرق افراغ العارض من المحل التجاري الذي يشغله منذ عدة سنوات وانه ظل يؤدي واجبات الكراء الى غاية متم فبراير 2023 كما هو ثابت من التحويلات البنكية وحال توصله بالانذار قام بسلك مسطرة العرض والايذاء بعد ان تعذر توصل المدعية لكونها تتواجد بالعنوان على اعتبار انه هو عنوان المحل المدعى فيه ملتصقا بالحكم اساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها . وارفقت المذكرة بتحويلات بنكية نسخة حكم عدد 1341 اصل نسخة من امر قضائي - نسخة لوصل ايداع مبلغ 85644 اصل نموذج ج.

وبناء على المذكرة لنائب المدعية المدلى بها بجلسة 20/05/2024 اكدت خلالها من حيث دفع الصفة ان صفتها ثابتة بالحكم المدلى به من المدعى عليه التي كان مآل الدعوى فيه عدم القبول لكون الحكم حدد المراكز القانونية للطرفين وانها وفي نفس السياق الحكم

الصادر في الموضوع وجهت انذار للمكتريان توصل به احدهما كما هو ثابت من محضر تبليغ الانذار وهو ما يجعل الدفع مردود وفيما يتعلق بالتماطل ان المدعى عليه [طاهر (ل.)] ادلى بتحويلات بنكية تخص المدة من يناير 2022 الى فبراير 2023 لفائدة [السيد (ب.)] اما المدة المتبقية من مارس 2023 الى مارس 2024 فهو عرض وايداع من احد المكتريين الى العارضة وليس الى ما يسمى ما سمي [بالسيد (ب.)] وان ما يستنتج من الدفع ان المدة المدلى بها بالتحويلات البنكية لا يخص العارضة على الاطلاق والمدة اللاحقة عليها تخص العارضة الا انها تخالف الدفع السابق الذي تقدم به المدعى عليه في ملف الموضوع عندما اكد بان المكتري المحل شخصان وليس واحد وان العمل القضائي استقر على ان الاداء الذي يبرأ الزمة هو الاداء الذي يتم ممن له الصفة وبالتالي فان المدعى عليه لم يؤدي الواجبات الكرائية لمدة تفوق ثلاث اشهر وبالتالي تحقق الشرط الفاسخ ملتصقا تاكيد بما جاء بالمقال . وارفقت المذكرة نسخة من مذكرة جواب ونسخة من حكم.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الأمر المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته [شركة ب.ا.ك.].

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن ما ذهب اليه الحكم الابتدائي لا يستند على أي أساس قانوني سليم على اعتبار أن التحويلات البنكية لم تكن لفائدة المستأنفة على اعتبارها أنها شركة ذات استقلال مادي ومعنوي وأن المسمى [(ب.)] لا حق له لا في قبض الواجبات الكرائية ولا في أن يقوم المستأنف عليهما بتحويل مبالغ كرائية لفائدته. وأن الحكم الابتدائي اعتبر في مخالفة للقانون أن توقيعه على الكراء يعطيه الصفة للتوصل بالواجبات الكرائية. وأن هذا التعليل لا يستقيم لا من الناحية المنطقية ولا الواقعية لأن عقد الكراء تم إبرامه بين العارضة وبين المستأنف عليهما وأن المسمى [(ب.)] لا صفة له بالتوصل بالواجبات الكرائية خاصة وأن المستأنف عليهما أدليا بنسخة من السجل التجاري يفيد ان ممثلتها القانونية هي [السيدة خديجة (ب.)] أما المسمى [(ب.)] لم يتم ذكر اسمه فلا صفة له اتجاهها التي لم يسبق لها أن أذنت لا لهذا الأخير ولا لغيره باستيفاء الواجبات الكرائية. فالمنطق الذي تعاملت به محكمة الدرجة الأولى يؤسس لوقائع خارجة عن القانون لأنه في هذه الحالة يمكن أداء أفساط عقد قرض مثلا الى الممثل القانوني شخصيا و الاحتجاج فيما بعد على الشخص المعنوي بالأداء هذا إن كان هو الممثل القانوني أما في نازلة الحال فالمسمى [(ب.)] ليس شخصا يمثلها على الاطلاق، وبالتالي فان التحويلات البنكية لا يمكن نسبها للعارضة ولا يمكن أن تنتج أثرها ما دام أن هذه الأخيرة لم تتوصل بالواجبات الكرائية بل توصل بها شخصا آخر لا علاقة له بها و لم تأذن له ولم تأذن للمستأنف عليهما بتحويل السومة الكرائية لفائدته وهو ما يجعل الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به فيما يخص هذه النقطة وأن واقع الحال استنادا الى ذلك يجعل الشرط الفاسخ متحققا في النازلة ويقضي القول وفق ذلك . والتمست لذلك إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم وفق طلباتها في المرحلة الابتدائية وذلك بالإشهاد بتحقيق الشرط الفاسخ و تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليهما السادة [طاهر (ل.)] و [محسن (و.)] من المحل التجاري الكائن 26 مكرر شارع الأطلس اكدال الرباط الذي يستغلونه كمتجر لبيع الملابس الجاهزة هما و كل من يقوم مقامهما أو بإذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها: 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وجعل الصائر على المستأنف عليهما. وترتيب باقي الاثار القانونية. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة من السجل التجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 15/10/2024 جاء فيها أن المقال الاستئنافي مختل من الناحية الشكلية ذلك أنه لم يتضمن نوع الشركة المدعية ولا مهنة العارض الاخر طبقا لما يفرضه الفصل 142 من ق م م ، والذي جاء بصيغة الوجوب ومن النظام العام الامر الذي يناسب الحكم بعدم قبوله.

واحتياطيا في الموضوع: تعيب الطاعنة على الحكم الابتدائي اعتباره ان الواجبات الكرائية قد تم قبضها من طرف من له الصفة في ذلك في حين ان الأمر غير ذلك. وأنه ولسنوات ظل مواظبا على أداء واجبات الكراء وذلك عن طريق تحويل بنكي مستمر وذلك لفائدة [السيدة (ب.)] هكذا ، ولم يرد في كتاباته ابتدائيا [السيد (ب.)]. غير انه فوجئ بأنه خلال شهر مارس 2023 أصبحت المؤسسة البنكية [السيدة (ب.)] ترفض استقبال التحويل الشهري، وذلك بعد ان قامت بتوجيه إنذارين للمعني بالأمر احدهما للأداء والافراغ والثاني من أجل الافراغ للاستغلال الشخصي كما تقدمت بدعوى أمام محكمتكم الموقرة صدر على إثرها حكم بتاريخ 30/03/2023. وأنه ومنذ إبرام عقد

الكراء لسنوات طويلة وهو يؤدي بالتزام ودون مشاكل الكراء للحساب البنكي [للسيدة (ب.)] بل حتى الزيادات في الوجيبة الكرائية كانت تذهب لهذا الحساب. وأنه كان يتعامل مع حساب بنكي اما الشركة المستأنفة فلا وجود لها، والدليل على ذلك ان المقر الاجتماعي المشار إليه في السجل التجاري لا تتواجد به بل يتواجد به، وذلك واضح من محضر العرض العيني المدلى به ابتدائيا. وتحاول الطاعنة خلق اللبس بين سيدة و سيد رغم انها لن تستطيع اثبات ان الحساب البنكي الذي كانت توضع فيه الواجبة الكرائية هو للممثلة القانونية للمستأنفة. وأن الامر المطعون فيه قد وقف عند صحة التحويلات البنكية الواقعة قبل توجيه الإنذار، وكذلك على صحة مسطرة العرض والايذاع الواقعة بعده. والتمس لاجل ما ذكر أساسا في الشكل عدم قبول الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه. واحتياطيا في الموضوع الحكم بتأييد الامر المستأنف مع تحميل الطاعنة الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 15/10/2024 حضرها [ذ/ مداح] عن [ذ/ الفاسي] عن المستأنف عليه وأدلى بمذكرة جوابية تسلمت [ذ/ مسرار] عن [ذ/ حميدي] عن المستأنفة نسخة منها و التمسست اجلا ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت الطاعنة على الأمر المستأنف مجانيته للصواب من عدة جوانب سطرته ضمن اسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث خلافا لما تمسكت به الطاعنة فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليهما تعاقدتا مع [شركة ب.ا.ك.] بواسطة ممثلها الإداري المسمى [محمد (ب.)]

Agissant au nom et qualité d'administrateur de la société anonyme dite société p.i.g. dont le siege est a Rabat n, 26 bis avenue de latlas

وترتيباً على ما ذكر فقد أدلى المستأنف عليه [طاهر (ل.)] خلال المرحلة الابتدائية بتحويلات بنكية تفيد أداء مبالغ الكراء إلى غاية فبراير 2023 بحساب [السيد (ب.)] كما أدلى بما يثبت سلوك مسطرة العرض والايذاع عن المدة من مارس 2023 إلى غاية مارس 2024 بمبلغ 85644 درهم وأن الطعن المثار فيما يخص صفة [السيد (ب.)] في التوصل بالمبالغ يبقى مردودا لأنه هو الممثل للمستأنفة بموجب عقد الكراء المدلى به وهو الموقع على العقد المذكور مما يجعل الأداء معتد به، هذا فضلا عن أن الملف خال مما يثبت تبليغ المستأنف عليهم بنسخة من السجل التجاري المحتج به والذي يشير إلى أن الممثل القانوني للطاعنة هي [السيدة خديجة (ب.)].

وحيث لما قضى الأمر الاستعجالي المطعون فيه برفض طلب معاينة تحقق الشرط الفاسخ استنادا إلى حصول الأداء وانعدام المطل فإنه يكون قد بني على أساس سليم تطبيقا لمقتضيات المادة 33 من قانون 16/49 مما يتعين معه تأييد الأمر المستأنف ورد الدفوع المثارة لعدم وجاهتها.

وحيث تكون الاسباب المتمسك بها من طرف الطاعنة غير وجيهة ويتعين ردها وتأييد الأمر المطعون فيه.

وحيث يترتب على ما آل إليه الطعن تحميل المستأنف صائر طعنها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

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