

**Bail commercial : le paiement partiel des arriérés de loyer ne suffit pas à écarter l'état de mise en demeure du preneur (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63226	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3945
<b>Date de décision</b> 20230612	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/39	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Validation de la sommation d'éviction, Résiliation du bail, Paiement partiel, Notification du changement de propriétaire, Mise en demeure du preneur, Loyers impayés, Insuffisance du paiement partiel, Expulsion, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'un paiement partiel des loyers et sur l'opposabilité d'une cession de créance locative. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion. L'appelant soutenait la nullité du congé au motif qu'il visait des loyers déjà acquittés et que la cession de créance par le nouveau bailleur ne lui avait pas été notifiée. La cour écarte ce dernier moyen en relevant que la cession avait été valablement signifiée au preneur par exploit d'huissier avant la délivrance du congé. Elle retient ensuite, au visa des dispositions du Dahir des obligations et des contrats et de la loi n° 49-16, que le paiement partiel de la dette locative est insuffisant pour faire échec à la mise en demeure et ne purge pas la situation de défaut de paiement du preneur. Faute pour ce dernier de justifier du règlement de l'intégralité des sommes visées par la mise en demeure, la demande d'expulsion est jugée fondée. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن مصطفى (ع.) بواسطة نائبه الأستاذ بوشعيب (ف.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 10294 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/10/2022 في الملف عدد 6510/8219/2022 القاضي في منطوقه في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ الى المدعى عليه بتاريخ 2022/06/03 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المرآب الكائن بسفلي الدار الكائنة بـ [العنوان] بنسليمان وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الطاعن تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنها بتاريخ 29/06/2022 والتي تعرض فيه انه اكرت للمدعى عليه المحل الكائن بـ [العنوان] بنسليمان بسومة كرائية قدرها 1000,00 درهم شهريا غير ان هذا الأخير تبينانه امتنع عن اداء واجبات الكراء عن المدة من 0182021 الى متم شهر فبراير 2022 وجب فيها جميعا مبلغ 7000,00 درهم، بالرغم من توجيه انذار اليه بالاداء و انذار ثاني بالافراغ بقي دون جدوى ، لذلك تلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 0362022 و الحكم بافراغه من المرآب الكائن بسفلي الدار الكائنة بـ [العنوان] بنسليمان مع النفاذ و تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز المقال بشهادة الملكية و وصل كراء و انذارين مع محضر تبليغهما و نسخة من محضر اخباري .

وبناء على جواب المدعى عليه الذي دفع فيه بان صفة المدعية منتفية في نازلة الحال لعدم الادلاء بعقد الكراء كما ان شهادة الملكية تتعلق بدار للسكنى و ان الانذار جاء باطلا لتضمنه شهري غشت و شنتبر 2021 الذين تم ايداعهما وفق الثابت من المحضر الاخباري ، كما ان المدعية لم تدل بما يفيد بانها اصبحت المالكة ملتتمسا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و موضوعا رفضه .

وبناء على تبادل الردود بين طرفي الدعوى .

وبعد استيفاء الإجراءات الشكلية والمسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة بأن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به بحيث جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه ذلك انه بالرجوع لملف النازلة والوثائق المرفقة به سوف يتضح للمحكمة بكون الإنذار المرتكز عليه في ترتيب التماطل قد جاء باطلا لكونه انصب على شهري غشت و شنتبر لسنة 2021 وأن هذين الشهرين قد تم أداؤهما أي أن الإنذار قد تضمن مددا سبق وأن سدد واجباتهما. بالإضافة إلى ذلك لم يتم إشعاره بانتقال حوالة الحق وأنه لا يمكن لأي إجراء تحقيق الغرض حسب ما ذهب إليه تعليل الحكم المستأنف لأنه ليس هناك أي علم بواقعة حوالة الحق وليس بملف النازلة ما يفيد ذلك وأن توصله بالإنذار لا يمكن تأويله على أساس أنه

علم بالمالك الجديد خاصة وأنه قد نازع في ذلك أمام محكمة الدرجة الأولى ولازال متمسكا بذلك أمام المحكمة، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا أساسا بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا برفض الطلب. أرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 15/05/2023 التي جاء فيها حول الوسيلة المتخذة من بطلان الإنذار لوجود أداء جزئي لشهرين لكن أداء شهرين من الكراء وهو أداء جزئي للكراء لا ينفي عن المدعى عليه حالة المطل وقد جلس الأعلى سابقا ومحكمة النقض حاليا على أن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل وعلى سبيل المثال القرار عدد 3612 المؤرخ في 1998/06/02 الملف المدني عدد 1993/2377 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى العدد المؤرخ 53 ت 54 في 21 يوليوز 1999 وأن ادعاء المستأنف بعرض جزئي لشهرين من الكراء فبالإضافة إلى أنه لا ينفي المطل، فإنه يعتبر من الناحية القانونية باطل ولا ينتج أي أثر لأن المدعى عليه اكتفى بإيداع واجب شهرين بصندوق المحكمة مباشرة دون اللجوء إلى مسطرة عرضها عرضا حقيقيا على المكربة طبقا لمقتضيات قانون العقود والالتزامات مما تبقى معه الوسيلة غير ذي أساس 2 حول الدفع بعدم تبليغه بانتقال حوالة الحق حيث عاب المستأنف على الحكم الابتدائي عدم الجواب على هذا الدفع والحال أنه من ضمن وثائق الملف المدلى بها المحضر التنفيذي المرفق الصادر عن السيد المفوض القضائي عبد الله (غ.) والمبلغ إليه بتاريخ 2021/08/30 مفاده أنه أشعر بأنها أصبحت المالكة الوحيدة للمنزل ومشتملاته وعليه و عليه أداء الكراء لها شخصيا لتوفرها على الصفة غير أنه لم يعبر عن موقفه وتم إنذاره بعد ذلك بأداء الكراء توصل به بتاريخ 2022/03/15 كما تم إنذاره ثانيا بأداء الكراء تحت طائلة سلوك مسطرة الإفراغ لكن دون جدوى مما تبقى معه الوسيلة الثانية غير مرتكزة على أساس ، ملتصقا رده وبتأييد الحكم المتخذ مع إبقاء الصائر على رافعه. وأرفقت المذكرة بنسخة من محضر تبليغ إشعار بانتقال حوالة الحق.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 29/05/2023 التي جاء فيها أن دفع المستأنف عليها بكون تضمنين الإنذار لشهرين مؤداة سابقا لا ينفي حالة المطل يبقى دفعا مردودا وغير ذلك أن الإنذار الموجه يبقى باطلا لكونه انصب على شهرين سبق أدائها عن طريق إيداعها بصندوق المحكمة وأن المستأنف عليها عمدت إلى المطالبة بها مرة أخرى لرغبتها في ترتيب التماطل وإفراغه من العين المكترة لتقاضيتها بسوء نية ، ملتصقا رد دفعات المستأنف عليها لعدم جدتها وعدم ارتكازها على أساس والحكم وفق ملتصقاته المضمنة بمقاله الاستئنافي.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 29/05/2023، حضر الأستاذ (ف.) وأدلى بمذكرة تعقيب، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 12/06/2023.

## محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بكون المستأنف عليها لم تشعره بحوالة الحق و بأن الإنذار تضمن المطالبة بواجب كراء شهري غشت و شتنبر و أنه أدى لفائدتها واجبات هذين الشهرين.

وحيث إنه فيما يتعلق بالإشعار بحوالة الحق فالثابت ان المستأنف عليها أشعرت المستأنف بحوالة الحق وفقا للإشعار الموجه إليه و الذي توصل به شخصيا بتاريخ 30/08/2021 حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الله (غ.).

و حيث إنه من جهة ثانية فبالرجوع للإنذار موضوع الدعوى و المبلغ للمستأنف بتاريخ 03/06/2022 فإنه تضمن المطالبة بواجبات الكراء المتعلقة بالمدة من 01/08/2021 إلى 28/02/2022.

وحيث إنه مادام أن الأشعار بحوالة الحق تم قبل التوصل بالإنذار بأداء واجبات الكراء، فإنه يبقى ملزما للمستأنف و منتجا آثاره في مواجهته، ومن تم فإن الوفاء الجزئي منه بواجبات الكراء في حدود شهرين وفقا لما تمسك به هو نفسه، يبقى غير كاف لنفي المطل عنه خاصة أمام عدم إثباته الوفاء بكافة واجبات الكراء المطالب بها وذلك وفقا لمقتضيات الفصول 254 و 399 و 400 من ق ل ع، الشيء الذي يترتب عنه وجوب تطبيق مقتضيات الفصلين 8 و 26 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للنشاط

التجاري أو الصناعي أو الحرفي بالمصادقة على الإنذار و الحكم بالإفراغ، و يكون ما ذهب إلىه محكمة الدرجة الأولى في هذا الشأن مؤسسا و هو ما سيتوجب الحكم بتأييد الحكم الصادر عنها.

وحيث إنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على عاتق رافعه.