

# Bail commercial : le paiement partiel des loyers après la notification d'un commandement de payer ne fait pas obstacle à la résiliation du bail et à l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 61146	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3454
<b>Date de décision</b> 20230523	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/5966	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Résiliation du bail, Paiement partiel, Notification par huissier de justice, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement des loyers, Commandement de payer, Bail commercial, Appel principal, Appel incident	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'exécution d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure de première instance et les conditions de la résiliation pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif mais avait déclaré irrecevable la demande d'expulsion. Le preneur contestait la validité de sa citation en justice faute de désignation d'un curateur, tandis que le bailleur, par un appel incident, sollicitait l'expulsion et, par une demande additionnelle, le paiement des loyers échus en cours d'instance. La cour écarte le moyen procédural en rappelant que la désignation d'un curateur n'est obligatoire que si le domicile du défendeur est inconnu, et non lorsque ce dernier, à une adresse connue, omet de retirer un pli recommandé. Elle retient que la mise en demeure ayant été valablement délivrée, le défaut de paiement partiel des loyers dans le délai imparti justifie l'expulsion. Faisant droit aux justificatifs de paiement partiel produits par le preneur, la cour ajuste le montant de la condamnation initiale. Le jugement est donc réformé, la cour ordonnant l'expulsion et accueillant la demande additionnelle en paiement.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد المصطفى (ف.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 11/11/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 1953 بتاريخ 01/06/2022 في الملف عدد 323/8207/2022 و القاضي في منطوقه :

في الشكل : بقبول الدعوى عدا الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار والإفراج.

في الموضوع : بأداء المدعى عليه المصطفى (ف.) لفائدة المدعية عائشة (ب.)، مبلغ 57.750.00 درهم الممثل لواجبات كراء المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] سلا عن الفترة من فاتح يناير 2019 إلى غاية يناير 2022 مع النفاذ المعجل، مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الاداء و تحميله الصائر، و رفض باقي الطلب.

حيث ان المستأنفة بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 26-10-2022 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 11-11-2022 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و حيث إن الاستئناف الفرعي قدم بدوره من ذي صفة و مصلحة ومؤداة عنه الرسوم القضائية فيكون تبعا لذلك مقبول شكلا.

و حيث إن الطلب الإضافي قدم بدوره من ذي صفة و مصلحة ومؤداة عنه الرسوم القضائية فيكون تبعا لذلك مقبول شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة عائشة (ب.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 25/01/2022 يعرضون فيه أنها تكري للمدعى عليه المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] سلا، و ذلك بسومة شهرية قدرها 1800 درهم، و انه تخلف عن الأداء منذ فاتح يناير 2019 إلى الآن، رغم المحاولات الودية بما فيها الإنذار الموجه له تحت 12302021 بتاريخ 25102021 في إطار المادة 26 من قانون 49.16، إلا أنه لم يستجب، فتخلد بذمته ما قدره 37 شهرا بمبلغ 66600.00 درهم، لأجله تلتمس الحكم عليه بأداء ما تخلد بذمته عن المدة من فاتح يناير 2019 إلى الآن و يجب عنها مبلغ 66600.00 درهم، و المصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه بتاريخ 25102021 تحت عدد 12032021 و الحكم بإفراغه من المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] سلا هم أو من يقوم مقامه أو بإذنه و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ تحرير محضر الامتناع، و بأدائه تعويضا عن التماطل قدره 500 درهم، و الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بالأداء و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليهم الصائر. و أرفق المقال بإنذار و محضر تبليغه و صورة شمسية لحكم.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المحكمة التجارية بالرباط قضت بأداء العارض و واجبات كراء المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] سلا عن الفترة من فاتح يناير 2019 إلى غاية يناير 2022 بمبلغ قدره

57.750.00 درهم وأن العارض لم يدافع عن حقوقه و مصالحه في المرحلة الابتدائية وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن العارض يبسط أوجه استئنافه وفق ما يلي حول خرق شكليات التبليغ لحضور الجلسة فإن محكمة الدرجة الأولى خرقت مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية في فقرة السابعة و ذلك بعدم تعيين قيم في حق المدعى عليه طالما ان مرجوع البريد رجع بعبارة غير مطلوب ان خرق هذا الإجراء الجوهري مس بحقوق الدفاع وحول عدم الإدلاء بعقد كراء كتابي فإنه و حسب المادة 3 من القانون 16-49 فان هذا الأخير اشترط ان تكون عقود الكراء كتابية وأن المستأنف عليها لم تدلي بعقد كراء كتابي حتى يتسنى للمحكمة بسط رقابتها على شرط لترب الاثر القانوني اللازم وحول أداء السومة الكرائية فإن محكمة الدرجة الأولى قضت بأداء العارض واجبات كراء المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] سلا عن الفترة من فاتح يناير 2019 إلى غاية يناير 2022 بمبلغ قدره 57.750.00 درهم وأن المحل التجاري هو ملك التجاري هو ملك مشترك لكافة ورثة المرحوم حميد (و.) و منهم عائشة كانت تتسلم مبلغ الكراء بوكالة عن كافة الورثة (ب.) وأن الثابت من خلال الوصولات انم العارض ادى السومة الكرائية عن الفترة الممتدة من شهر يناير 2019 إلى غاية شهر مارس 2020 أي ما مجموعه 25.200.00 درهم وحيث أن الفترة الممتدة ما بين شهر ابريل 2020 إلى الآن لم يؤديها العارض و ذلك بسبب وفاة السيدة عائشة (ب.) و بسبب خلافات الورثة المتعددين عن من يتسلم مبلغ الكراء ، قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم عدد 1953 صادر بتاريخ: 2022/06/01 في ملف عدد 2022/8207/323 عن المحكمة التجارية بالرباط وبعد التصدي وأساسا الحكم بعدم الدعوى واحتياطيا الحكم بتعديل الحكم الابتدائي بحصر الأداء في حدود مبلغ 32550 درهم عن المدة من ابريل 2020 إلى يناير 2022 واحتياطيا جدا إجراء بحت.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم وطى التبليغ و 14 وصل .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب مع استئناف فرعي ومقال إضافي بواسطة نائبهم بجلسة 28/03/2023 التي جاء فيها حول الاستئناف الفرعي فإن المحكمة التجارية الابتدائية بالرباط قضت بعدم قبول الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار والإفراغ وأن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به باعتبار أن الطرف المستأنف عليه توصل بالإنذار بصفة قانونية ولم يؤدي الواجبات المترتبة بذمته داخل الأجل المحدد في الإنذار، مما يكون معه طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ قانوني ويتعين بالتالي القول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب وبعد التصدي القول والحكم بالمصادقة على الإنذار والإفراغ من المحل موضوع النزاع مع تحميل الطرف المستأنف الصائر وحول المقال الإضافي ترتبت بذمة الطرف المستأنف مبالغ كراء إضافية ابتداء من فبراير 2022 إلى غاية 1 مارس 2023 وجب فيما مبلغ 25.200,00 درهم ، ملتزمون عدم قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا الحكم برد جميع الدفوعات المثارة لعدم جديتها والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بأداء مبالغ الكراء المترتبة بذمة الطرف المستأنف وتحميل الطرف المستأنف الصائر وحول الاستئناف الفرعي قبوله الطلب شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار والإفراغ وبعد التصدي القول والحكم بقبول طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وحول المقال الإضافي قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف بأدائه واجب الشهور الاضافية ابتداء من 1 فبراير 2022 إلى 1 مارس 2023 وجب فيها مبلغ 25.200,00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 18/4/2023 تخلف عنها نائب المستأنف رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 23/5/2023 .

محكمة الاستئناف

من حيث الاستئناف الأصلي :

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعن من خرق حقوق الدفاع بعدم تعيين قيم في حقه بعدما رجع البريد بعبارة غير مطلوب مردود عليه ، طالما انه قد ثبت للمحكمة بالاطلاع على الملف الابتدائي ان المستأنف تم استدعاؤه بالعنوان الوارد بالمقال الإفتتاحي و هو نفسه

الوارد بمقاله الاستئنافي الكائن بـ [العنوان] سلا بواسطة المفوض القضائي لجلسة 02/3/2022 فرجع بملاحظة ان اخ المعني بالامر رفض التوصل و الادلاء بهويته فوصفه المفوض القضائي و أشار الى ان الاجراء تم برقم 66 عوض رقم 6 ، فقررت المحكمة إعادة استدعائه لجلسة 23/3/2023 بالعنوان الكائن به المحل التجاري موضوع الدعوى الكائن بـ [العنوان] سلا فرجعت شهادة التسليم بملاحظة ان المحل عبارة عن دكان مغلق باستمرار رغم التردد عليه فتقرر إعادة استدعائه بالبريد المضمون على نفس هذا العنوان والذي رجع بدوره بملاحظة غير مطلوب ، الامر الذي يستفاد منه ان الملاحظة الواردة بمرجوع استدعائه بالبريد خلال المرحلة الابتدائية لا تستوجب تنصيب قيم وفقا لمقتضيات الفصل 39 ق م م و لم تكن المحكمة بحاجة الى تنصيب القيم لكون هذا الإجراء مشروط بان يكون محل اقامة الطرف غير معروف او مجهول، في حين انه في النازلة فمحل الطاعن معروف ويتواجد به الى غاية تقديم مقاله الإستئنافي و ان عدم توصله انما هو ناتج عن عدم تقدمه لمصلحة البريد لسحب الطي الموجه له من اجل الإستدعاء مما تبقى معه اجراءات استدعاء الطاعن خلال المرحلة الابتدائية سليمة ويتعين معه رد السبب المثار في هذا الصدد .

وحيث إنه بخصوص عدم الادلاء بعقد كتابي للتأكد من مدة الكراء و ترتيب اثارها ، فان المستأنف المتمسك بخلاف المدة القانونية لسريان قانون 16.49 عليه لم يثبت ذلك ، رغم ان المدة المتعلقة بواجبات الكراء المطالب بها تمتد من سنة 2019 ، هذا ناهيك على أن المستأنف لم ينكر قيام العلاقة الكرائية الرابطة بينه و بين المستأنف عليه و الثابتة بمقتضى وثائق الملف ، و من تم فان تمسكه بعدم الادلاء بعقد كتابي لا ينفى هذه العلاقة الكرائية التي يقر بها و مدتها مما يكون ما جاء بالسبب غير ذي جدوى و غير منتج و يتعين رده .

وحيث صح ما تمسك به الطاعن من أدائه للواجبات الكرائية ما مجموعه 25.200,00 درهم ، ذلك انه بالرجوع الى الوصولات الكرائية المدلى بها و الغير منازع فيها من قبل المستأنف عليها فانها تتعلق بأداء واجبات الكراء عن سنة 2019 باستثناء شهر ماي الذي لم يؤد ، و كذا بأداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من يناير الى مارس من سنة 2020 الامر الذي يتعين معه خصم مجموع هذه المبالغ المؤداة من مجموع المبالغ المحكوم بها على المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 32550,00 درهم كواجبات كراء عن شهر ماي 2019 و عن المدة من ابريل 2020 الى يناير 2022 و بالغائه في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة .

من حيث الاستئناف الفرعي :

حيث صح ما عابته المستأنفة على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ لتوصل المستأنف عليه فرعيا بالانذار بصفة قانونية و عدم اداء الواجبات المترتبة بذمته داخل الاجل المحدد بالانذار ، ذلك ان ما عللت به المحكمة لما قضت به من عدم قبول طلب الافراغ غير مؤسس قانونا ، فالمستأنف عليه فرعيا توصل بالانذار موضوع الدعوى بتاريخ 25/10/2021 بواسطة أخيه خالد (ف.) الذي رفض التوقيع فوصفه كاتب المفوض القضائي ، في عنوانه الكائن بـ : [العنوان] سلا و هو توصل قانوني سليم و يزكيه ان هذا العنوان المتوصل فيه بالانذار هو نفسه العنوان الوارد بالمقال الاستئنافي للمستأنف عليه فرعيا ، و رغم توصله بصفة قانونية بالانذار لاداء واجبات الكراء عن المدة المطلوبة به و الممتدة من فاتح يناير 2019 الى غاية أكتوبر 2021 ما مجموعه 61.200,00 درهم على أساس سومة شهرية قدرها 1800,00 درهم فانه ادى منها حسب الوصولات المدلى بها سنة 2019 باستثناء شهر يناير و المدة من يناير الى مارس 2020 فقط دون باقي المدد الأخرى المتبقية و المتعلقة بشهر ماي من سنة 2019 و كذا من ابريل لسنة 2020 الى غاية أكتوبر لسنة 2021 ، فيكون بذلك متماطلا و مخلا بالتزامه اتجاه المكريه الامر الذي يترتب عنه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و الحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع بافراغ المصطفى (ف.) من المحل الكائن بـ [العنوان] سلا هو و من يقوم مقامه او باذنه و تحميلة الصائر.

في الطلب الاضافي:

حيث التمسست المستأنفة فرعيا الحكم على المستأنف بادائه لها مبلغ 25.200,00 كواجبات كراء المدة من فبراير 2022 إلى مارس 2023 على أساس سومة كرائية قدرها 1800 درهم مشاهرة .

و حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات

الفصل 143 من ق م م و لأن الملف خال مما يفيد أداء واجبات الكراء موضوعه من طرف المستأنف الاصلي باعتباره ملزما بذلك عملا بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع فإنه يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الاصلي الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي .

في الموضوع : باعتبار الأصلي جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 32.550,00 درهما عن واجبات الكراء لشهر ماي 2019 و الشهور من ابريل 2020 الى يناير 2022 و بالغائه فيما قضى به بخصوص باقي المدة المطلوبة مع جعل الصائر بالنسبة .

و في الاستئناف الفرعي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و الحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع بافراغ المصطفى (ف.) من المحل الكائن بـ [العنوان] سلا هو و من يقوم مقامه أو باذنه و تحميله الصائر .

و في الطلب الإضافي : بأداء المصطفى (ف.) لفائدة ورثة عائشة (ب.) مبلغ 25.200,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2022 الى مارس 2023 و تحميله الصائر .