

Bail commercial : le paiement partiel des loyers après le délai fixé par la mise en demeure ne fait pas obstacle à la résiliation du bail et à l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68567	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1029
Date de décision 20200304	N° de dossier 2019/8206/3964	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Témoignage, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement partiel, Mise en demeure, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire de paiements partiels effectués après une mise en demeure. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'éviction, retenant l'état de défaillance du locataire.

L'appelant soutenait avoir purgé sa dette par des offres réelles et des dépôts, s'appuyant également sur des témoignages pour contester son manquement. Après avoir ordonné une mesure d'instruction, la cour écarte les témoignages jugés imprécis et insuffisants à établir le paiement intégral des loyers visés par la mise en demeure.

La cour retient que les dépôts effectués par le preneur, outre leur caractère tardif, ne couvraient qu'une partie de la créance locative. Elle rappelle, au visa des articles 275 et 663 du dahir des obligations et des contrats, que le paiement partiel n'est pas libératoire et ne fait pas disparaître l'état de défaillance du débiteur.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد العزيز (أ.) بواسطة نائبه بتاريخ 24/06/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 757 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/02/2019 في الملف عدد 4236/8207/2018 والقاضي بافراغ المستأنف من المحل التجاري المستخرج من الدار الكائنة بحي [العنوان] هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحمله الصائر ورفض الباقي.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 13/06/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بتاريخ 24/06/2019 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة نائبه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/11/2018 والذي يعرض فيه أنه يملك العقار موضوع العين المكتراة كمحل تجاري ويؤجره للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 850 درهم الذي توقف عن أداء واجبات الكراء وأنه وجه له انذارا بتاريخ 16/10/2018 توصل به بنفس التاريخ الا انه لم يبرأ ذمته ملتصا المصادقة على الإنذار المذكور وافراغ المدعى عليها هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 400 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحمله الصائر.

وبناء على جواب المدعى عليه الذي جاء فيه أن المدعي لم يدل بما يفيد تملكه للعقار موضوع النزاع وما يفيد عقد الكراء وأنه لم يقدم أية دعوى للمطالبة بأداء واستيفاء الواجبات الكرائية المزعومة من طرفه لحد الآن واكتفى بدعوى الافراغ وأن المدعى عليه سبق وأن صرح للمحكمة التجارية بالرباط بوجود عداوة سابقة بينه وبين المدعي لأنه استغل علاقة القرابة بينهما وظل يرفض تسليمه وصولات الكراء المثبتة لبراءة ذمته ولاثبات العداوة ادلى المدعى عليه بنسختي حكمين صادرين لفائدته في الملفين الاستعجاليين عدد 621/18 و 635/18 عن المحكمة الابتدائية بسلا بارجاع مادتي الماء والكهرباء وأن المدعى عليه أودع كل المبالغ الكرائية المستحقة لفائدة المدعي حسب الثابت من خلال ايداعها بصندوق المحكمة قبل توصله بأي انذار من طرف المدعي مما يكون معه التماطل غير ثابت في حقه كما ادلى باشهادين صادرين عن السيدين عبد الله (ب.) وعبد الله (م.) تفيد براءة ذمته من كل الواجبات الكرائية.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد عبد العزيز (أ.) وجاء في اسباب استئنافه أنه أودع كل المبالغ الكرائية المستحقة كما هو ثابت من خلال وصولات الايداع بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا بعد القيام بالمطلوب وهي العروض والایداعات التالية: إيداع بتاريخ 20/06/2019 لفائدة المستأنف عليه في حساب عدد 5421 مبلغ 4200 درهم عن ستة اشهر كرائية اخرها يونيو 2019 وإيداع بتاريخ 12/02/2019 في حساب عدد 1666 مبلغ 2100 درهم من قبل واجبات ثلاثة أشهر كرائية يناير 2019 ونونبر ودجنبر 2018 وإيداع بتاريخ 05/11/2018 حساب عدد 27462 بمبلغ 700 درهم عن أكتوبر 2018 وإيداع بتاريخ

04/09/2018 حساب عدد 27224 بمبلغ 1400 درهم عن شهري غشت وشتنبر 2018 وأدلى العارض أيضا باشهادين ببراءة ذمته من باقي الواجبات الكرائية التي يزعمها المستأنف عليه يشهد من خلالها السيدين عبد الله (ب.) وعبد الله (م.) بصحة الوثيقتين الصادرتين عنهما أمام السلطات الادارية ومصادقتهما على الاشهادين المذكورين بتاريخ 10/07/2018 وأن المحكمة التجارية بالرباط لم تعر هذان الاشهادين اي اعتبار ولم تقدم باستدعاء الشخصين الصادر عنهما المشهود به والذي يبرأ ذمة العارض ولم تقم بأي بحث في الموضوع وأن العارض أودع المبالغ الكرائية قبل توصله بأي إنذار صادر من طرف المستأنف عليه مما تكون حالة التماطل غير ثابتة في حقه لذلك يلتمس العارض الحكم اساسا بالغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح برفض جميع طلبات المستأنف عليه واحتياطيا الامر بإجراء بحث تمهيدي بحضور الأطراف والشاهدين عبد الله (ب.) وعبد الله (م.) بعنوانها المضمن بالإشهادين المصادق عليه أمام السلطات الادارية للتأكد من براءة ذمة العارض من الشهور المتنازع حولها قبل يوليوز 2018 والحكم تبعا لذلك برفض طلبات المستأنف عليه وتحمله الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم وطلي تبليغ، واشهادين، ووصلات ايداع ، محاضر رفض عروض عينية.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/10/2019 جاء فيها أن المستأنف انذر بالأداء وتوصل بالإنذار بتاريخ 16/10/2018 لما مجموعه 28.900,00 درهم عن المدة من يناير 2016 إلى تم أكتوبر من سنة 2018 على أساس سومة كرائية قدرها 700 درهم شهريا ومنح له أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ التوصل بالإشعار للقيام بأداء ما ترتب بذمته من مبالغ مالية وكان توصله بالإشعار بتاريخ 16/10/2018 وهو لم يعمل على ايداع مبلغ 4200 درهم الا بتاريخ 20/06/2019 ومبلغ 2100 درهم بتاريخ 12/02/2019 ومبلغ 1400 درهم بتاريخ 04/09/2018 مما يتضح معه ان مبلغ الايداع وقع خارج الأجل المضروب للمكترتي .والمستأنف لما لم يجد أي دفع يعزز به ادعاءاته لجأ الى الدفع بانعدام الصفة وانعدام العلاقة والحال أنه هو نفسه استصدر حكما في مواجهة المستأنف عليه يقضي على هذا الأخير بإرجاع تيار الماء والكهرباء للدكان المطلوب واجبات كرائه وبالتالي يتأكد أن المستأنف غير صادق في مزاعمه وغير جدي في جميع ادعاءاته علما بأن العارض ادلى بعقده الكراء كما اشير الى ذلك في الحكم نفسه مما يدحض جميع مزاعم المستأنف هذا الاخير لم يوجه اي دفع جدي ضد الحكم موضوع الطعن بل ان دفعاته أمام المحكمة الابتدائية التجارية مصدره الحكم تختلف كليا عن دفعاته الواردة في مقاله الاستئنافي بحيث زعم في المرحلة الابتدائية ان المكترتي لم يدل بما يفيد تملكه للعقار ولم يثبت قيمة السومة الكرائية في حين أنه في مقاله الاستئنافي زعم الايداع للواجبات الكرائية وان ذمته غير عامرة باية واجبات كرائية لفائدة العارض بدعوى ان المصرحين في الاشهادين كافيين لبراءة ذمته بغية اكل اموال الناس بالباطل ولذلك واعتبارا لكون الانذار جاء في اطار الفصل 26 من القانون 16-49 واعتبارا لكون المكترتي لم يدل بما يثبت براءة ذمته من الواجبات الكرائية المطالب بأدائها مما يؤكد ان التماطل ثابت في حق المدعى عليه والمستأنف حاليا وبناء على ان هذا الاخير لم يدل بأي جديد في الموضوع وبناء على ان الحكم الابتدائي كان معلا تعليلا كافيا ومصادفا للصواب بدليل عدم الطعن فيه بأية أسباب جدية من طرف المستأنف الذي يراهن فقط على ربح الوقت لذلك يلتمس العارض التصريح بعدم قبول الطلب والقول بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به مع إبقاء الصائر على المستأنف.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 23/10/2019 والتي يؤكد فيها مقاله الاستئنافي و براءة ذمته من كل الواجبات الكرائية الى حدود اكتوبر 2019 مع تأكيد باقي الطلبات السابقة

وبناء على القرار التمهيدي رقم 994 الصادر بتاريخ 20/11/2019 والقاضي باجراء بحث بين طرفي الدعوى وكذا الشهود.

وبناء على ما راج بجلسة البحث التي حضرها كل من المستأنف وكذا المستأنف عليه و نائبيهما والشاهد عبد الله (ب.) في حين تخلف الشاهد عبد الله (م.).

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف (أ.) بوشعيب بواسطة نائبه بجلسة 12/02/2020 جاء فيها أن المدعى عليه توصل بإشعار بالأداء بتاريخ 16/10/2018 في إطار الفصل 26 من القانون 16-49 لبراءة ذمته من الواجبات الكرائية المترتبة في ذمته منذ يناير

2016 الى متم اكتوبر من سنة 2018 وجب فيها مبلغ 28900 وأن المعني بالأمر لم يستجب لفحوى الاشعار مما اعتبرت معه المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط ان التماطل ثابت في حق المكثري ويعطي بالتالي الحق للمكثري في طلب الإفراغ لان عدم الأداء من الأسباب الخطيرة والمشروعة المخولة لحق طلب الإفراغ وقضت بالفعل بإفراغ السيد عبد العزيز (أ.) من المحل التجاري غير أن المحكوم عليه ارتأى استئناف الحكم المذكور مدعيا أنه أودع للمكثري مبلغ 4200 درهم عن ستة أشهر اخرها يونيو 2019 ومبلغ 2100 درهم عن واجبات 3 أشهر اخرها يناير 2019 ومبلغ 700 درهم عن شهر أكتوبر 2018 ومبلغ 1400 درهم عن شهري غشت وشتنبر من سنة 2018 أي ما مجموعه 8400,00 درهم عن شهور مختلفة منها ما هو مطلوب بالمقال ومنها ما هو غير مطلوب به والایداعات متفرقة وبعيدة عن الحقيقة على اعتبار أن السومة الكرائية هي 850 درهم والإيداع تم على أساس 700 درهم ولايشمل كل المبالغ المطلوبة هذا بالإضافة إلى أن الإيداع تم خارج الأجل الوارد في الإنذار وان المحكمة الاستئنافية ومن اجل الوصول إلى الحقيقة أكثر أمرت بإجراء بحث استمعت فيه إلى كل من المستأنف الذي زعم أن الواجبات الكرائية المطلوبة مؤداة جزئيا للمكثري غير أنه لم يدل بما يثبت علما بأن البيئة على المدعي فهو ادعى الأداء غير أنه لم يبرهن على ذلك كما استمعت الى المستأنف عليه الذي أوضح أن المكثري تقاعس عن الأداء من يناير من سنة 2016 إلى غاية تاريخه وبالتالي لم يجد المكثري بدا من محاولة الاستنجد بشخص يدعى عبد الله (ب.) هذا الأخير الذي أدلى بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2020/1/29 بشهادته والتي لم تفد في شيء ذلك أنه أكد أنه وخلال السنوات 2016 و 2017 و 2018 لم يحضر الأداء إلا مرة أو مرتين وبالصفة ولا يعلم ما هي الشهور التي تم الأداء عنها وان السومة الكرائية حسب علمه هي 800,00 درهم في حين أن المكثري يزعم انها 700 درهم بينما الحقيقة خلاف ذلك وبالتالي يتضح أن تلك الشهادة جاءت مخالفة للحقيقة ومبهمه وأنها مجرد شهادة أريد بها باطل لدحض الحقيقة لغاية في نفسه وهي لم تفد في النازلة إطلاقا لكونها لم يعزف صاحبها عن الأداء شيئا لا عن المدة الزمنية ولا عن الشهور المتعلقة بها ما عدا كونه صرح انها لا تتعلق بسنة 2018 ولكنه لا يعرف أن تلك الشهور المؤداة تتعلق بسنة 2016 أو 2017 مما يتأكد معه أن الشهادة المذكورة أريد بها فقط مساعدة المكثري لأكل أموال المكثري بالباطل وبالتالي فهي لم ترق إلى تغيير ما ورد في الحكم الابتدائي والذي يهدف الى الأداء بقدر ما يهدف إلى الإفراغ الشيء الذي يلتمس معه المستأنف عليه رد مزاعم المستأنف لكونها غير مجدية وغير معززة بالحجة وبالتالي القول بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به.

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 12/02/2020 و التي جاء فيها انه يدلي بإشهاد صادر عن المسمى محمد (م.) يصرح فيه انه كان يسلم العارض الواجبات الكرائية وهو يسلمها للمستأنف عليه خلال شهور ابريل و ماي و يونيو و يوليو 2018 و هو ما أكده أيضا الشاهد عبد الله (ب.) الذي اكد ان العارض كان يسلم الواجبات الكرائية للمستأنف عليه خلال سنتي 2016 و 2017 و كان يحضر لعملية التسليم كل ثلاثة اشهر مع الاشهاد للمستأنف بإيداع المبالغ الكرائية للمستأنف عليه منذ يوليو 2018 الى الان.

وقد ارفق مذكرته بأشهاد و شواهد بايداع مبالغ.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 بلغ نائب المستأنف عليه بكتابة ضبط هذه المحكمة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

حيث إن الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنف بتاريخ 20/06/2019 طالبه من خلاله المستأنف عليه أداء الكراء عن المدة من يناير 2016 الى متم اكتوبر 2018 و تم منحه أجل 15 يوما لإبراء ذمته تحت طائلة الإفراغ .

وحيث انه أمام تمسك المستأنف بكونه أدى واجبات الكراء المطالب بها وادلائه بإشهادين لإثبات واقعة الأداء قررت المحكمة إجراء بحث في النازلة استدعي له الطرفان و دفاعهما و الشاهدان اللذين حضر أحدهما وهو عبد الله (ب.) في حين تخلف عبد الله (م.) و أنه بالنظر الى كون الشاهد صرح بكونه كان يشاهد المستأنف يؤدي واجبات كراء سنوات 2016 و 2017 الا انه لم يحدد المدة بل صرح بكونه لا

يعلم الشهور و بكونه شاهده يؤدي مدة ثلاثة او أربعة شهور واكد بانه لم يشاهده يؤدي واجبات سنة 2018 التي كان يودعها بصندوق المحكمة . و بالتالي فان الشاهد لم يستطع تأكيد واقعة أداء واجبات كراء المدة من يناير 2016 الى متم سنة 2017 بكاملها .

و حيث ان ما تمسك به المستأنف من عرض و إيداع لباقي المدة أي من يناير 2018 الى أكتوبر 2018 فقد تبت للمحكمة من محاضر الإيداع المدلى بها في الملف و كذا وصولات الإيداع انه بتاريخ 12/09/2018 عرض مبلغ 1400 درهم واجبات شهري يوليو و غشت 2018 كما اودع مبلغ 700 درهم واجب شهر أكتوبر 2018 بتاريخ 5/11/2018 الا انه لم يدلي بما يفيد ايداعه او عرضه لواجبات كراء المدة من يناير 2018 الى يونيو 2018 و ان ما تمسك به من إيداع مؤرخ في 20/6/2019 لمبلغ 4200 درهم وايداع مؤرخ في 12/02/2019 لمبلغ 2100 فانه بالاضافة الى ان هذه الاداءات تمت خارج الاجل المضروب في الإنذار فانها تتعلق بمدد لاحقة عليه و لا يشملها الإنذار.

حيث ان المكتري يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء وجيبة الكراء عند حلول أجل أدائها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق ل ع و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر الى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و إيداع طبقا للفصل 275 من ق ل ع خلال الأجل المحدد له في الإنذار و ان المستأنف لم يستطع اثبات أدائه لواجبات الكراء بكاملها سواء بواسطة الشاهد او بواسطة وصولات الإيداع المدلى بها ذلك ان الأداء الجزئي لا ينفي التماطل , و ان ما ادلى به من اشهاد صادر عن المسمى محمد (م.) لا يمكن اعتماده على اعتبار ان هذا الأخير يشهد بكونه كان يسلم واجبات كراء المحل الذي يكتريه هو نفسه الى المستأنف من اجل تسليمها للمستأنف عليه و لا يشهد بكون المستأنف كان يؤدي الواجبات المتعلقة بمحله المكتري, لذا فان ما قضى به الحكم المستأنف من إفراغ للتماطل قد صادف الصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.