

Bail commercial : le paiement tardif des loyers ne purge pas le défaut du preneur et justifie son expulsion (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58571	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5499
Date de décision 20241112	N° de dossier 2024/8219/4977	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Paiement tardif, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyers, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence d'offre réelle		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'effet libératoire de paiements effectués après l'expiration du délai de la sommation. Le tribunal de commerce avait constaté la résiliation, ordonné l'expulsion du preneur et l'avait condamné au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soutenait que les paiements partiels réalisés postérieurement à la sommation interrompaient le jeu de la clause résolutoire. La cour écarte cet argument en retenant que les paiements effectués hors délai ne sont pas libératoires dès lors qu'ils n'ont pas été réalisés selon la procédure de l'offre réelle. Elle juge que le manquement du preneur est ainsi parfaitement établi, justifiant la résiliation du bail. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت S.M.S. SARL AU بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 09/08/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2307 بتاريخ 20/06/2024 في الملف عدد 4067/8207/2023 و القاضي في الشكل: بقبول المقالين الأصلي والإضافي. وفي الموضوع: بأدائها لفائدة المستأنف عليها مبلغ (150.000,00 درهم) المتبقية عن واجبات كراء المدة المطالب بها من شهر يناير 2023 إلى غاية شهر أبريل 2024، مع التنفيذ المعجل، وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم وبإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي المتواجد بالعمارة الكائنة بشارع فرنسا انجيل 56 و 37 شارع ابن سينا اكدال الرباط ذي الرسم العقاري عدد 12344 /50 وتحميلها المصاريف وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم الابتدائي بتاريخ 01/08/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ مما يكون معه طعنها بالاستئناف الواقع بتاريخ 09/08/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالرباط قد تم داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المطلوبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة ل.أ.إ. سارل تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي المتواجد بالعمارة الكائنة بشارع فرنسا انجيل 56 و 37 شارع ابن سينا اكدال الرباط ذي الرسم العقاري عدد 12344/50، بسومة كرائية شهرية قدرها 25.000,00 درهم، وأنها توقفت عن أداء واجبات كراء المدة من يناير إلى أبريل من سنة 2023 المستحق عنها مبلغ 100.000,00 درهم، فوجهت لها إنذارا بالأداء و الإفراغ وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا، ورفضت التوصل به بتاريخ 14-04-2023. ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها المبلغ المذكور المستحق عن المدة المطالب بها وبإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري المشار إلى عنوانه أعلاه وتعويض عن التماطل قدره 5000 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 3000 عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بخصوص الأداء و الإفراغ وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و بتحميلها المصاريف. وأرفقت مقالها بنص إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها مع الدفع بعدم الاختصاص المقدمة بواسطة نائبها بجلسة 07/09/2023، دفعت فيها بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب لعدم اتفقها مع المدعية في العقد على انعقاد الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية بخصوص النزاعات التي قد تنشأ بينهما. كما دفعت برفض الطلب لكونها أدت واجبات كراء الثلاثة أشهر الخاصة بفبراير ومارس وأبريل بالإضافة لواجب كراء شهر يناير كتسبب عند المصادقة على العقد وتسليم المفاتيح، وكذا بكونها لم تبلغ بالإنذار بدعوى أنها لا تعرف شخص بالموصفات المذكورة في محضر تبليغه.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المؤرخة في 14/09/2023، الرامية إلى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 21-09-2023، القاضي باختصاصها نوعيا للبت في الطلب وبحفظ البت في المصاريف؛ أصبح نهائيا بعد مرور أجل الطعن بالاستئناف.

وبناء على مذكرة المدعى عليها المرفقة بوثائق المقدمة بواسطة نائبها بجلسة 08-02-2024، أكدت فيها بكونها أدت واجبات كراء شهري دجنبر 2022 وشهر يناير 2023 بتاريخ 28-02-2023، كما أدت مبلغ 75.000,00 درهم بتاريخ 22/06/2023، ومبلغ 50.000,00 درهم بتاريخ 06/09/2023، وكذا مبلغ 75.000,00 درهم بتاريخ 24/11/2023، موضحة أن واجبات كراء شهر يناير قد تم

أدائهما بتاريخ 28/02/2023. وارفقت طلبها بصور من التحويلات البنكية تفيد أداء المستحقات الكرائية.

وبناء على طلب المدعية الإضافي المؤدى عنه والمقدم بواسطة نائبيها بجلسة 16-05-2024، جاء فيه أن المدعى عليها لازالت متوقفة عن أداء واجبات الكراء وتخلدت في ذمتها مبالغ كرائية أخرى عن المدة اللاحقة للإنذار منذ شهر ماي 2023 إلى غاية شهر أبريل من سنة 2024. ملتزمة، الحكم عليها بأدائها لفوائدها مبلغ 300.000,00 واجبات كراء المدة من ماي 2023 إلى غاية أبريل 2024 مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليها المصاريف وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه الطاعنة.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المحكمة المصدرة الحكم المستأنف لم تفصل ولم تبث بالإفراغ تبعا للملف الأصلي خصوصا وأن المستأنفة أكدت من خلال مذكراتها الجوابية أنها أدت جميع الواجبات الكرائية المطلوبة بمقتضى نص الإنذار الموجه إليها. بل ان المحكمة مصدرة الحكم أفادت من خلال منطوقها في اثبات التماطل والذي يترتب عنه الافراغ أداء واجبات الكراء المطلوبة بمقتضى المقال الإضافي دون الحسم واثبات التماطل في الأداء في مواجهتها بمقتضى المقال الأصلي و هو ما يعتبر تجاوزا في ترتيب الآثار القانونية. وأن التداخل بين الطلب الأصلي والإضافي المقدم من طرف المستأنف عليها تم الاستجابة له في حدود منطوقه المشار اليه طرته علما أنها ادلت بما يفيد خلافه كل ذلك يجعل تعلييل الحكم المطعون فيه بالاستئناف تعليلا خاطئا. والتمست لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به. وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. واحتياطيا الحكم بإجراء بحث بالمكتب بحضور الاطراف و الدفاع. والحكم بإجراء خبرة حسابية حول المبالغ موضوع المطالبة بالأداء. وتحميل المستأنف عليها الصائر. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم مع طي التبليغ.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 29/10/2024 تخلف خلالها الأستاذ عواد عن المستأنفة رغم التبليغ بكتابة الضبط و بعد الاطلاع ، فتقرر حجز القضية للمدولة قصد النطق بالقرار بجلسة 12/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب لعدم الفصل والبيت بالافراغ تبعا للطلب الأصلي وهو ما يعتبر تجاوزا في ترتيب الآثار القانونية ملتزمة الحكم بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث والحكم بإجراء خبرة حسابية مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

لكن حيث خلافا لما تمسكت به المستأنفة، فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها بعثت بإنذار لأجل الأداء والافراغ يتضمن أداء الكراء عن المدة من يناير 2023 إلى متم ابريل 2023 بما مجموعه 100000 درهم رفضت المستخدمة بذات الشركة بعنوانها الوارد بعقد الكراء التوصل بتاريخ 14/04/2023 وأن المستأنفة أدلت بعدة تحويلات بنكية بخصوص واجبات الكراء المطلوبة:

واجبات كراء المدة دجنبر 2022 ويناير 2023 بتاريخ 28/02/2023

واجبات كراء شهري فبراير ومارس 2023 بتاريخ 22/06/2023

واجبات كراء أبريل 2023 بتاريخ 26/09/2023

واجبات كراء شهري ماي ويونيو 2023 بتاريخ 26/09/2023

واجبات كراء شهر غشت وشتنبر واکتوبر 2023 بتاريخ 24/11/2023

فالبين أن التحويل الأول الذي يهم شهر يناير 2023 هو الذي تم داخل الأجل، في حين باقي التحويلات والتي تهم الشهور فبراير ومارس وابريل 2023 تمت خارج الأجل فضلا عن كونها تمت دون سلوك مسطرة العرض مما يكون معه التماطل ثابت في حق الطاعنة ويكون الحكم القاضي بالافراغ مبني على اساس سليم، ويتعين معه تأييده ورد ما دفعت به الطاعنة من دفعات لعدم جهايتها.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بتعقب أقوال الخصوم ومستنداتهم وجميع حججهم وحسبها أن تقيم قضاءها على ما يصلح من الأدلة المنتجة في الدعوى والكفيلة بتبرير قضاءها مما يكون معه طلب إجراء بحث أو خبرة حسابية غير مستساغ فالمحكمة لا تصنع الحجج للخصوم وما دام أن المطل ثابت وفق المفصل أعلاه فلا حاجة إلى إجراء من إجراءات تحقيق الدعوى مما يكون معه الدفع المثار بخصوص ملتصق إجراء بحث أو خبرة غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنفة صائر طعنها.

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.