

Bail commercial : Le preneur ne peut invoquer un manquement du bailleur à son obligation d'entretien pour suspendre le paiement des loyers sans avoir obtenu une autorisation judiciaire (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61012	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3207
Date de décision 20230511	N° de dossier 2023/8206/861	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Vices du local loué, Résiliation du bail, Réparations locatives, Obligation d'entretien du bailleur, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Bail commercial, Autorisation judiciaire préalable, Absence d'indemnité d'éviction	
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 examine la validité des motifs invoqués par le preneur pour justifier son inaction. Le tribunal de commerce avait ordonné la résiliation, l'expulsion et le paiement des arriérés locatifs. L'appelant soutenait que l'existence de vices cachés dans le local commercial, notamment des infiltrations d'eau, l'autorisait à suspendre le paiement des loyers. La cour écarte ce moyen en rappelant qu'en application de l'article 638 du code des obligations et des contrats, le preneur ne peut se faire justice à lui-même et doit préalablement contraindre judiciairement le bailleur à effectuer les réparations qui lui incombent. Faute pour le preneur d'avoir suivi cette procédure et de justifier du paiement ou d'une offre réelle après sommation, la cour retient que sa demeure est établie et constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail sans indemnité d'éviction. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance et rejette sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد يوسف (أ.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12456 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/12/2022 في الملف عدد 10715/8219/2022 القاضي بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 52.500 من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2022 الى 30/11/2022 بسومة شهرية محددة في مبلغ 7500 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء وبالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 25/10/2022 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامهم المحل المكترى عبارة عن الملك المسمى و.س.ش. 1 ذي الرسم العقاري 35552/26 المتكون من متجر بالطابق الأرضي والقبو بالطابق تحت الأرضي الكائن بـ [العنوان] المحمدية مع النفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء الكراء وتحميله الصائر والإكراه البدني في الأدنى ورفض الباقي. وحيث تقدم السيد محمد (ح.) بواسطة نائبه بمقال إضافي مؤدى عنه بتاريخ 09/03/2023. وحيث تقدم الطاعن يوسف (أ.) بواسطة نائبه بمقال مضاى مؤدى عنه بتاريخ 31/03/2023. في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل وصفا وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. وحيث قدم كل من المقال الإضافي والمقال المضاد وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين التصريح بقبولهما شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنها كرى الملك المسمى و.س.ش. 1 ذي الرسم العقاري 35552/26 المتكون من متجر بالطابق الأرضي مساحته 92 سنتيوار والقبو الطابق تحت الأرضي مساحته 1 آر و 6 سنتيوار الكائن بـ [العنوان] المحمدية بمشاهرة قدرها 7500 درهم والتي أصبحت بعد الزيادة 8250 درهم للمدعى عليه بمقتضى رسم عدلي عدد 223 كناش 90 بتاريخ 27/03/2017 ، وأن المدعى عليه توقفت عن أداء الأكرية منذ 01/05/2022 لغاية 31/10/2022 مما دفع به إلى إنذاره قصد أداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوما ، وان المدعى عليه توصل بالإنذار عن طريق احد المفوضين القضائيين وذلك بتاريخ 25/10/2022 غير أنه لم يؤد ما بذمته، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته واجبات الكراء عن المدة الحالة من 01/05/2022 إلى 30/11/2022 بمبلغ 57.750.00 درهم والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 25/10/2022 وتبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين والحكم بإفراغه من المحل المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم تحتسب ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص أداء واجبات الكراء وتحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه في الأقصى. وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف. أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف أن محكمة البداية جانبت الصواب بحيث اعتمدت محكمة الدرجة الأولى على دفع المستأنف عليه وأغفلت فقط مهمة في حسم ملف القضية، لأنه بمجرد توصله بالإنذار بادر بالاتصال بالمستأنف عليه قصد موافاته بالواجبات الكرائية المتبقية خصوصا وان هذا الأخير مجهول العنوان، علما أن العنوان المتواجد في صحيفة الحكم الابتدائي غير معروف وخارج المدار الحضري، مما جعل الطاعن يسلك مسطرة العرض العيني والإيداع تماشيا مع الفصل 275 من ق.ل.ع. والانكى من كل هذا فإن الطاعن يتمسك بسوء نية المستأنف عليه في التقاضي وعدم تبوث واقعة التماطل في حقه في حين انه أدى كل ما يزعمه المستأنف عليه خلال مراحل زمنية محددة حيث كان المستأنف عليه ينتقل لدى الطاعن قصد استخلاص الوجيبة الكرائية نقدا ومناولة، مما يوضح حسن نيته وينفي واقعة أي تماطل سيما ان الكراء مطلوب وليس محمول، وان واقعة التماطل تبقي خاضعة للسلطة التقديرية للمحكمة، وبالفعل فانه وبعد تجهيزه للعقار المدعى فيه من تحسينات على اساس مطعم من الدرجة الممتازة بموافقة المستأنف عليه والخاضع لنظام للملكية المشتركة، فقد فوجئ بالإنذار موضوع النزاع، خصوصا بعدما اكتشف ان العقار المدعى فيه تشوبه عيوب خفية على مستوى التصميم وتسرب المياه العادمة من أرضية وجوانب العقار، مما جعله يتصل بالمستأنف عليه الذي لم يقم بالإصلاحات الهيكلية رغم جميع المحاولات الودية وما لحق من خسائر فادحة للتجهيزات والتحسينات المتواجد بالعقار المدعى فيه نتيجة تسرب المياه كما يتجلى ذلك من محضر المعاينة، والذي لم يرفض أدائها بل صرح ابن العارض ان جميع المبالغ المطالب فيها تم إيداعها بصندوق المحكمة لاسيما ان المدعى تعمد إلى القيام بجميع المناورات قصد إفراغه من العقار قصد المضاربة العقارية لاغير. ومن جهة أخرى، فان المستأنف عليه يتقاضى بسوء النية خلافا لمقتضيات الفصل 5 من

ق.م الذي ينص على مبدأ التقاضي بحسن النية، وهذا ما استقر عليه العمل القضائي، ملتصقا أساسا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلبوتحميل المستأنف عليه الصائر على الدرجتين. واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث. وبجلسة 16/03/2023 أدلى المستأنف عليه بمقال إضافي مع مذكرة جوابية على مقال استئنافي جاء فيه أنه سبق له أن أكرى للمستأنف المتجر الكائن بـ [العنوان] المحمدية مساحته 92 متر مربع بالإضافة إلى قبو مساحته 106 متر مربع بمشاهدة قدرها 8250 درهم ، وأن محكمة البداية سبق لها أن قضت للعارض بواجبات الكراء عن المدة من 01/05/2022 إلى 30/11/2022 فتخلذت بذمة المستأنف عليه واجبات الكراء عن المدة اللاحقة من 01/12/2022 إلى 31/03/2023 أي 33.000 درهم، ملتصقا بالحكم له بأداء المستأنف واجبات الكراء عن المدة من 01/12/2022 لغاية 31/03/2023 أي مبلغ 33.000 درهم حسب مشاهدة قدرها 8250 درهم وتحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه في الأقصى. من حيث الجواب على المقال الاستئنافي، فإنه لا يناقش الحكم الابتدائي بل ذهب إلى موضوع آخر بعيد كل البعد عن الإنذار وعن دعوى الإفراغ وعن أداء واجبات الكراء. وأن زعم المستأنف بأنه سلك مسطرة العرض العيني والإيداع غير أنه لم يدل بما يفيد ذلك، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي والحكم له بما تضمنه مقاله الإضافي. وبجلسة 06/04/2023 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة تعقيبية مع مقال مضاد أكد من خلالها ما جاء بدفوع السابقة. مضيفا أن مذكرة المستأنف عليه مع مقال إضافي لا تنبني على أي أساس قانوني وغير جديرة بالاعتبار. وبخصوص المقال المضاد، فإنه بعد تجهيزه للعقار المدعى فيه من تحسينات وإصلاحات وزينة علما للمحل المعد للتجارة والخاص لنظام الملكية المشتركة، فقد اكتشف الطاعن ان العقار المدعى فيه تشوبه عيوب خفية على مستوى التصميم وتسرب المياه العادمة من أرضية وجوانب المحل المعد للتجارة المدعى فيه مما جعله يتصل بالمستأنف عليه الذي لم يقم بالإصلاحات الهيكلية رغم جميع المحاولات الودية وما لحقه الطاعن من خسائر فادحة للتجهيزات والتحسينات المتواجدة بالعقار المدعى فيه نتيجة تسرب المياه كما يتجلى من محضر المعاينة، ومن ثمة يكون محقا في الحكم عليه بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم لأجل ذلك يلتزم أولا حول التعقيبرد جميع دفوع المستأنف عليه واستبعادها لعدم جديتها والحكم وفق ماسطر في صحيفة المقال الاستئنافي للطاعن. وثانيا حول الطلب المضاد الحكم على المستأنف عليه بادئه لفائدة الطاعن تعويضا مسبقا قيمته 10.000 درهم مع إجراء خبرة قصد تحديد مختلف التعويضات المستحقة للطاعن وما أنفقه من تحسينات وإصلاحات وزينة وما لحق من ضرر للتجهيزات الكائن بالمحل التجاري موضوع الخصومة الحالية وحفظ حقه في التعقيب على ضوء الخبرة المأمور بها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر على درجتين. وبناء على إدراج الملف بجلسة 04/05/2023 حضر الأستاذ بوروبا عن الأستاذ التاغي وتخلف نائب المستأنف رغم الإعلام، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 11/05/2023. محكمة الاستئناف حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه. وحيث إن الإنذار سند الدعوى المبلغ للطاعن بتاريخ 25/10/2022 بني على التماطل بحيث طلب من خلاله المستأنف عليه الطاعن بأداء واجبات كراء المدة من 01/05/2022 إلى 31/10/2022 داخل أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ توصله بالإنذار تحت طائلة الإفراغ طبقا للمادة 26 من قانون 49/16 وبما أن المكثري يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء الوجيبة الكرائية عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع. ويعتبر متماطلا إذا لم يبادر إلى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض وإيداع طبقا للفصل 275 من ق.ل.ع. خلال الأجل المحدد في الإنذار فإنه لا دليل بالملف على ما يفيد أداء المستأنف لما بذمته من كراء، وأن ما تمسك به من عرض وإيداع لواجبات الكراء أو أداء لها عن طريق مناوئتها للمستأنف عليها يدا بيد ليس بالملف ما يثبتته ولم يبرر توقفه عن الأداء بأي عذر مشروع وأن ما تمسك به من اكتشاف عيوب خفية بالعين المكراة وتسرب المياه العادمة من أرضية وجوانب العقار ليس بعذر مقبول لعدم أداء واجبات الكراء ما دام أن المشرع سن عدة سبل لإجبار المكري على القيام بالإصلاحات التي تتطلبها العين المكراة والتي تكون على عاتقه وانه وبنيت تخلف المستأنف عن تنفيذ التزامه الناشئ عن عقد الكراء والتمثل أساسا في أداء الكراء الحال موضوع الإنذار رغم توصله به ومنحه الأجل الكافي لإبراء ذمته يجعله في وضع التماطل وهو ما يشكل سببا خطيرا يبرر انتهاء العلاقة الكرائية ويوجب الإفراغ دون تعويض والمحكمة صادرة الحكم صادفت الصواب لما قضت بالأداء والإفراغ ولم تخالف أي مقتضى قانوني ويتعين استنادا لذلك رد الاستئناف لعدم قيام أسبابه على أساس وتأييد الحكم المستأنف. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. في الطلب المضاد. حيث التمس المستأنف الحكم على المستأنف عليه بأدائه له تعويضا مسبقا قدره 10.000 درهم وأجراء خبرة قصد تحديد مختلف التعويضات المستحقة له وما أنفقه من تحسينات وإصلاحات وما لحقه من ضرر. لكن حيث إنه وطبقا لمقتضيات الفصل 638 من ق.ل.ع. فان الإصلاحات التي تقع على عاتق المكري لا يمكن للمكثري القيام بها إلا بعد إجبار المكري بإجرائها قضاء فإن لم يجرها المكري ساغ للمكثري أن يستأذن المحكمة في إجرائها

بنفسه وفي أن يخصم قيمتها من الأجرة، وأنه طالما أنه ليس بالملف ما يفيد سلوك المكتري لهذه المسطرة أي اجبار المستأنف عليه على إجراء الإصلاحات قضاء وفي حالة عدم القيام بها يسوغ له إجرائها بنفسه بعد أن يكون قد استأذن المحكمة في إجرائها وفي خصم قيمتها من واجبات الكراء، فإنه لا يسوغ له المطالبة بها. كما أن الإفراغ للتماطل يعتبر من الأسباب الخطيرة التي توجب الإفراغ بدون تعويض طبقا لمقتضيات المادة 8 من قانون 49/16 التي تنص على أنه لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ في الحالات التالية : 1. إذا لم يؤدي المكتري الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنداز وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء " وعليه يتعين الحكم برفض الطلب. وحيث يتعين تحميل الطالب الصائر. في الطلب الإضافي : حيث تقدم المستأنف عليه بطلب إضافي التمس من خلاله الحكم على المستأنف بأدائه له واجبات كراء المدة اللاحقة الممتدة من 01/12/2022 إلى 31/03/2023 وجب فيها مبلغ 33.000 درهم. وحيث أن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق.م.م. ولأن المستأنف ملزم بأداء واجبات الكراء الحال أجل أداءها طبقا لمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع. وبالنظر لخلو الملف مما يفيد أداء الواجبات المطلوبة بمقتضى الطلب الإضافي فإنه يتعين الاستجابة للطلب لكن بسومة 7.500 درهم الثابتة في الملف. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف والطلبين المضاد والإضافي. في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر في الطلب المضاد: رفض الطلب وتحميل الطالب الصائر. في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 30.000 درهم واجبات كراء المدة من 01/12/2022 إلى متم مارس 2023 وتحمله الصائر وتحديد الإكراه البدني في أدنى ما ينص عليه القانون.