

Bail commercial : le refus de réception de la sommation de payer par le gérant de la société locataire rend la notification régulière et justifie la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60851	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2810
Date de décision 20230426	N° de dossier 2023/8206/673	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Sommation de payer, Résiliation du bail, Refus de réception par le gérant, Obligation de paiement, Notification par huissier de justice, Loyers impayés, Force majeure, Expulsion du preneur, Confirmation du jugement, Bail commercial	
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 des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure préalable et l'existence d'un cas de force majeure. L'appelant, preneur à bail, contestait la validité de la sommation de payer au motif de vices de forme et de notification, et invoquait la force majeure liée à la crise sanitaire pour justifier l'arriéré locatif. La cour écarte les moyens tirés de l'irrégularité de la mise en demeure, relevant que celle-ci a été signifiée par un commissaire de justice au représentant légal de la société preneuse à son siège social. Elle retient que le refus de réception par ce dernier rend la notification parfaitement régulière et opposable à la société, et que la sommation respectait les délais légaux impartis pour le paiement puis pour la libération des lieux. Sur le fond, le moyen tiré de la force majeure est également rejeté, dès lors que la période d'impayés était postérieure à la période de confinement sanitaire invoquée. Le défaut de paiement étant ainsi caractérisé et non justifié, la cour fait droit à la demande additionnelle du bailleur en paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة س.ك. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 839 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد 4031/8207/2021 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى و في الموضوع : على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية مبلغ 117.000,00 درهم واجبات كراء المدة المبتدئة من مارس 2021 الى نونبر 2021 وتعويض عن التماطل قدره 3000,00 درهم وبإفراغها من المحل الكائن بـ [العنوان] بالقنيطرة هي او من يقوم مقامه أو بإذنها وشمول واجبات الكراء بالنفاذ المعجل وتحميلها مصاريف الدعوى.

و بناء على الطلب الإضافي المقدم من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 28/02/2023.

حيث بلغت المستأنفة بتاريخ 20/12/2022 حسب طي التبليغ و تقدمت بالمقال في 04/01/2023 داخل الأجل القانوني فيكون المقال الأستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا ، كما أن الطلب الإضافي قدم أيضا وفق الشروط الشكلية فيتعين التصريح بقبوله أيضا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية وعرضت من خلاله، بأن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانها بسومة شهرية قدرها 13.000 درهم أدائها عن المدة من مارس 2021 الى نونبر 2021 رغم توصلها بإنذار من اجل الاداء، والتمست لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها بأدائها لها واجبات كراء المدة من مارس 2021 الى متم نونبر 2021 وقدرها 117.000 درهم وتعويض من التماطل قدره 5000 درهم و إفراغها من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها ومن سائر امتعتها وتحميلها الصائر وشمل الحكم بالنفاذ المعجل، وارفقت المقال بنسخة مطابقة للأصل من عقد كراء، نسخة مطابقة للأصل من انذار ، محضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلت بها المدعى عليها بواسطة نائبها وجاء فيها بان الدعوى قدمت ضد غير ذي صفة وان الإنذار تم تبليغه من غير ان تامر به جهة قضائية ومن طرف كاتب المفوض القضائي الغير مخول له ذلك فضلا عن أن المحضر لا يتضمن هوية الطرف الذي رفض التوصل، وان المدعية لم تثبت توقفها عن أداء الواجبات الكرائية، ملتزمة الحكم أساسا برفض الدعوى واحتياطيا بطلان محضر الإنذار واحتياطيا جدا اجراء بحث.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، ان الحكم الابتدائي اضر بحقوق و مصالح العارض فقد قضت محكمة الدرجة الأولى بالحكم لفائدة المدعية مبلغ 117.000,00 درهم واجبات كراء المدة المبتدئة من مارس 2021 الى نونبر 2021 وتعويض عن التماطل قدره 300000 درهم وبإفراغها من المحل الكائن بـ [العنوان] بالقنيطرة هي او من يقوم مقامها أو بإذنها وشمول واجبات الكراء بالنفاذ المعجل وتحميلها مصاريف الدعوى و انه جاء في جواب العارضة ابتدائيا ان الإنذار المحتج به وجه من طرف

جهة غير قضائية و ان المحضر المدلى به لا يتضمن هوية الطرف الذي رفض التوصل او وصفه او علاقته بالعارضة ، وانه الحالة هاته لابد ان تتوفر بالإنذار مجموعة من الشكليات ، منها انه لابد التنصيص على اجلين ، ويجب على طالب الافراغ ان يضمن بالإنذار اجل اول خاص بالأداء يحدد في خمسة عشر يوما و الثاني خاص بالإفراغ يتضمن اجلا ثانيا يبتدئ من تاريخ انتهاء الاجل الأول ، وانه بالرجوع للإنذار المحتج به في مواجهة العارضة يتضح انه لم يحترم الشكليات المنصوص عليها قانونا ، كما انه لم يتضمن السبب الموجب للإفراغ و الأجل الكافية لذلك، وانه جاء في المحضر المدلى به من قبل المدعية أن متسلم الإنذار رفض التوصل و لم يدل بهويته ، هنا يجب قانونا فتح اجل عشرة أيام من تاريخ الرفض يمكن احتساب الأجل القانونية و هو الأمر الذي لم ترعاه محكمة الدرجة الأولى فيحكمها و لم تناقشه ، و ان العارضة لا زالت تتمسك بكونها لم تتسلم أي انذار من لدن المدعية و أن محضر تبليغ الإنذار لم يحدد الجهة التي تسلمت الإنذار او صفتها او علاقتها بالعارضة ، كما لم يحدد هويته او اوصافه و انما لخص الأمر في عبارة رفض التوصل من هنا كان لابد من التشبث باستصدار امر قضائي بالتبليغ ، يعني ان يوجه الإنذار من طرف جهة قضائية ، وان محكمة الدرجة الأولى لما قضت في ملف النازلة دون وقوفها على هذه الحقائق تكون قد خرقت القانون وجعلت بذلك حكمها قابلا للإبطال والالغاء مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم بعدم المصادقة على الإنذار لعدم صحته ثم رفض الطلب

و حول واقعة الأداء : انه وجب على المكري ان يتقدم الى المكثري بطلب أداء الكراء و اذا امتنع وجه اليه إنذارا بذلك ليثبت تماطله ما يلخص بقوله ان الكراء مطلوب لا محمول ، و بذلك فالمشرع ربط الاستجابة لطلب الافراغ بضرورة توجيه انذار بالأداء للمكثري و توصله به و الحال ان العارضة لم تتوصل باي انذار و انه صادف ان المدة المطالب بها في الإنذار عرفت بفترة الحجر الصحي و تجميد كل نشاط تجاري بالمرّة ، و ذلك بناء على قرار ولائي صادر عن الدولة المغربية . العارضة خلال هذه الفترة توجهت الى المدعية واعلمتها بالوضع و طلبت مهلة حتى يتم تجاوز الحجر و هو ما استجابت له المدعية حيبا و حثت العارضة عن البحث عن شريك حتى يمكن اقتسام الأعباء و المصاريف ، و ذلك ان المحل التجاري طيلة هذه المدة كان موقفا ، و حتى بعد رفع حالة الحجر الصحي كان لابد للعارضة ان تقوم بإصلاحات وتهيئة المكان و استعادة النشاط التجاري حتى يمكنها الانطلاق من جديد وان المدعية هنا كانت متفهمة للوضع و لم تطالب العارضة باي واجبات كرائية ، لتفاجأ العارضة فيما بعد بتوجيه الدعوى ضدها وإرفاق المقال بمحضر تبليغ انذار يشار فيه رفض توصل احد العمال بالإنذار دون الإشارة الى اسمه او هويته او اوصافه ، و ان انقطاع العارضة عن أداء الواجبات الكرائية طيلة هذه الفترة كان نتيجة قوة قاهرة ، كما ذهب اليه ذلك الفصل 268 و ما يليه من ق ل ع ، و لذلك وجب اعتبار الوجيبة الكرائية العالقة بذمة العارضة دينا عاديا يستوفى بالمساطر القانونية العادية دون اعتبار ذلك سببا موجبا للإفراغ، و انه بذلك تبقى واقعة المطل غير ثابتة، ملتزمة شكلا قبول المقال الاستثنائي وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض طلب الافراغ و احتياطيا إجراء بحث و تحميل المستأنف عليه جميع الصوائر.

وارفقت المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف و طي التبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنفة عليها بواسطة نائبيها بجلسة 15/03/2023 جاء فيها انه تبت لمحكمة الدرجة الأولى أن المستأنفة تماطلت عن أداء الواجبات الكرائية المطلوبة ، وأن التماطل ثابت في حقها مادام انها لم تؤدي الواجبات الكرائية حتى الآن ، و أن الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى كان على صواب ولا يسع امام هذا الوضع إلا المطالبة بتأييده من حيث المقال الإضافي: أنها ومنذ توصلها بالانذار لم تؤدي الواجبات الكرائية الشهرية المنصوص عليها في عقد الكراء و أن بذمتها لا زالت عامرة لحد كتابة هذه المذكرة وأن ما تستحقه العارضة هو الذي تحصل من تاريخ فاتح دجنبر 2021 الى متم فبراير 2023 ليكون المبلغ المراد المطالبة به هو: 195000.00 درهم ، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفة الصائر و من حيث المقال الإضافي الحكم على المستأنف عليها فرعيا بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 195 000.00 درهم الواجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2021 الى متم فبراير 2023 وتحميلها الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 05/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/04/2023.

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث نازعت الطاعنة في الإنذار المحتج به لكونه و جه من طرف جهة غير قضائية و المحضر لا يتضمن هوية الطرف الذي رفض التوصل به أو وصفه أو علاقته بالطاعنة و أن الإنذار لا يتوفر على الشكليات القانونية و منها التنصيص على أجلين الأول للأداء و الآخر للإفراغ و أنها لازالت تتمسك بكونها لم تتسلم أي إنذار و محضر التبليغ لم يحدد الجهة التي تسلمته و علاقتها بها مما يجعله غير صحيح و لا يستحق المصادقة عليه إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن البين بالإطلاع على وثائق الملف و خاصة الإنذار موضوع الدعوى و محضر تبليغه فقد ثبت أنه و بخلاف ما تمسكت به الطاعنة قد وجه إليها عبر مفوض قضائي السيد عبد العزيز (ب.) و تضمن مطالبتها بأداء الواجبات الكرائية عن الشهر من فاتح مارس 2021 إلى متم شتنبر 2021 بما قدره 91000 مانحا إياها أجل 15 يوما للأداء و كذا أجل 15 يوما إضافيا للإفراغ و هو ما تم احترامه فعلا بالنظر لتاريخ رفع دعوى الأداء و الإفراغ بتاريخ 08/12/2021 و أن محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي عبد العزيز (ب.) بواسطة كاتبه المحلف نور الدين (ن.) بتاريخ 27/10/2021 قد شهد فيه بانتقاله إلى عنوان المبلغ إليها الكائن بـ [العنوان] بالقنيطرة (و هو نفسه العنوان الوارد بمقالها الإستئنافي الحالي) فوجد المسؤول عن الشركة محسن (ص.) بذكره الذي رفض التوصل بالإنذار و أنه من المقرر قانونا أن تبليغ الممثل القانوني للشركة شخصا يجعل التبليغ قانونيا و مرتبا لكافة أثاره القانونية ، مما تبقى معه الدفع المثارة غير منتجة و يتعين ردها .

و حيث أن الدفع بتزامن من المدة المطلوب الأداء عنها بفترة الحجر الصحي و تجميد الأنشطة التجارية لا يرتكز على أساس سليم طالما أن فترة الحجز الصحي امتدت من مارس 2020 إلى غاية يوليوز 2020 و الحال أن مدة الكراء موضوع الإنذار لاحقة عن تلك الفترة لكونها تتعلق بسنة 2021 و ليس سنة 2020 مما يبقى معه الدفع المثار مردود.

و حيث أنه في غياب الإدلاء بالإدلاء بما يثبت براءة ذمة الطاعنة من الكراء المطلوب رغم إنذارها و إمهالها يبقى التماطل قائما في حقها و هو ما يبرر الحكم عليها بالإفراغ حسب ما انتهى إليه الحكم المستأنف عن صواب ، مما يتعين معه التصريح بتأييده .

حيث أنه يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

من حيث الطلب الإضافي :

حيث التمسست المستأنف عليها الحكم على الطاعنة بأداء واجب الكراء عن المدة من دجنبر 2021 إلى متم فبراير 2023 بمبلغ 195.000 درهم بحسب مشاهرة 13.000 درهم .

حيث أنه في غياب ما يفيذ براءة ذمة الطاعنة من هذه الأكرية يبقى الطلب بشأنها مبررا و يتعين الاستجابة له و بالتالي الحكم عليها بأداء الكراء المذكور و تحميلها الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الأستئناف و الطلب و الإضافي

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 195000 درهم واجب كراء من 01/12/2021 إلى متم فبراير 2023 و تحميلها الصائر .