

Bail commercial - L'état de défaut du preneur justifiant la résiliation du bail n'est établi qu'en cas de non-paiement d'au moins trois mois de loyer (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68074	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5809
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/3705	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Mise en demeure, Mauvaise foi, Loyers impayés, Infirmité du jugement, Dépôt à la caisse du tribunal, Défaut de paiement, Condition de trois mois de loyer, Bail commercial, Absence du bailleur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la mise en demeure et la caractérisation du manquement grave. Le tribunal de commerce avait validé l'injonction de payer et ordonné l'expulsion du preneur.

Ce dernier soutenait avoir valablement réglé les loyers par consignation auprès du greffe, en raison de l'impossibilité de joindre le bailleur à l'adresse contractuelle. La cour retient que la consignation des loyers, effectuée avant la réception de l'injonction, constitue un paiement libératoire dès lors que le preneur démontre l'impossibilité de payer directement le bailleur.

Elle relève en outre la mauvaise foi du bailleur qui, après avoir retiré les fonds consignés, a néanmoins délivré une injonction visant des périodes déjà réglées. La cour juge qu'au moment de la notification, l'arriéré résiduel était inférieur au seuil de trois mois de loyers impayés, seuil que l'article 8 de la loi 49-16 érige en condition nécessaire pour justifier l'éviction.

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé l'éviction, la cour statuant à nouveau pour rejeter cette demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به فاطمة (م.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2861 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/3/2021 في الملف عدد 728/8219/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 02/12/2020 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 18/6/2021 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 1/7/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن فتيحة (س.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/1/2021 عرضت من خلاله أنها تملك المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء وأنها قامت بكراء المحل للمدعى عليها بسومة كرائية شهرية قدرها 500 درهم غير شاملة لواجب النظافة ، وأن المدعى عليها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح يونيو 2017 إلى متم دجنبر 2020 وأن عدد الشهور التي توقفت عن أدائها بلغت 43 شهرا وبذلك يكون مجموع ما تخلد بذمتها هو 21.500,00 درهم ، وأنها وجهت للمدعى عليها إنذارا توصل به مسير المحل خالد (ب.) بتاريخ 02/12/2020 والذي بقي بدون جدوى رغم مرور أجل 15 يوما، لأجل ذلك التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بأداء مبلغ 21.500,00 درهم والحكم بفسخ العقد الرابط بينهما وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر والإكراه البدني في الأقصى وأرفقت المقال بصورة إنذار مع محضر التبليغ وبصورة لعقد الكراء وبصورة لشهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 18/02/2021 والتي أفاد من خلالها أن المدعى عليها سبق لها أن أودعت لفائدة المدعية الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بتاريخ 07/06/2017 تحت حساب 63782 واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2015 إلى متم يونيو 2017 وبعد ذلك بادرت بتاريخ 24/11/2018 إلى إيداع واجبات الكراء عن المدة من بداية يوليو 2017 إلى نهاية غشت 2018 بالحساب عدد 78353 وبتاريخ 07/02/2019 إلى إيداع واجبات الكراء عن المدة من بداية شتنبر 2018 إلى غاية نهاية فبراير 2019 بالحساب رقم 2876 وبتاريخ 15/10/2020 قامت بإيداع الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2019 إلى أكتوبر 2020 وأنها بذلك تكون قد أخلت ذمتها من الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2017 إلى غاية نهاية أكتوبر 2020 والتي وجب فيها مبلغ 20.500,00 درهم وأنها بتاريخ 02/12/2020 توصلت بإنذار من المدة من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2017 إلى متم دجنبر 2020 ومنحتها أجل 15 يوما وأنه بذلك وإلى حدود توصلها بالإنذار لم تعد ذمتها عامرة إلا بالواجبات

الكرائية عن شهري نونبر ودجنبر من سنة 2020 وأن المدعى عليها قامت بإيداع الواجبات الكرائية عن المدة من نونبر 2020 إلى غاية ابريل 2021 بالحساب رقم 22235 وأنه طالما ليس بين الطرفين أي اتفاق يفيد ضرورة أداء الوجيبة الكرائية بداية كل شهر فإن استحقاق أدائها هو آخر الشهر وبالتالي فإن التوصل بالإنداز بتاريخ 02/12/2020 يجعل شهر دجنبر 2020 الوارد به سابق لأوانه وبالتالي يبقى المتأخر في الإنداز هو شهر نونبر 2020 الذي لا ينهض سببا للقول بالتماطل المبرر للمصادقة على الإنداز بالأداء والإفراغ وأنه بالرجوع إلى المادة 8 من القانون 49/16 فإنه لا تثبت حالة المطل إلا إذا كان مجموع الواجبات الكرائية المترتبة بذمة المكتري على الأقل ثلاثة أشهر، ملتصقا التصريح برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر وأدلى بصور لوصولات الإيداع.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائبة المدعية بجلسة 04/03/2021 والتي أفادت من خلالها أن الإنداز الذي وجهته للمدعى عليها يتعلق بالفترة من يونيو 2017 إلى غاية متم دجنبر 2020 وبالرجوع إلى وصولات الأداء يلاحظ أن المدعى عليها لم تبادر إلى تبرئة ذمتها وأداء ما تخلد ذمتها إلا بتاريخ 24/01/2021 أي بعد انصرام الأجل الممنوح لها بالإنداز مما يجعل التماطل ثابت في حق المدعى عليها وأن الإيداع الجزئي لواجبات الكراء لا ينفي واقعة التماطل وأن الفصل 8 من القانون 49/16 المستدل به في الموضوع لا ينطبق على نازلة الحال وقد تم توظيفه في غير محله مما يبدي سوء نية المدعى عليها في التقاضي من أجل نفي واقعة التماطل فالمدعى عليها بعد توصلها بالإنداز لم تبادر إلى العرض بمكتب دفاع المدعية أو الجواب عنه قبل انصرام الأجل، ملتصقة بالحكم وفق الطلب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أنه جاء في حثية المحكمة المتعلقة بالشكل ما يلي "حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه قبولها من هاته الناحية" لكن ، بالرجوع الى مقال الدعوى فإن المستأنف عليها تقدمت بدعواها خلال المرحلة الابتدائية معيبة شكلا مخالفة مقتضيات قانون المسطرة المدنية وخاصة ما تعلق بالعنوان حيث جعلت عنوانها بمكتب نائبتها خلافا لما هو مسطر بعقد الكراء وهو ما ترتب عنه ضياع حقها في التواصل معها وهو ما سيترتب عنه لا محالة عدم قبول الدعوى شكلا لكون المدعي لابد أن يكون له عنوان للتواصل معه حتى بعد انتهاء الدعوى وهو الشيء الذي لم يتوفر في هذه الدعوى التي تبقى معيبة شكلا وأن الحكم الابتدائي صدر مرتكزا على علل ناقصة خلال المرحلة الابتدائية خاصة لما ارتكز على عدم سلوكها لمسطرة العرض العيني لواجبات الكراء قبل إيداعها بصندوق المحكمة وعدم إشعار المكري بذلك ، وجاء في حثية محكمة الدرجة الأولى ما يلي "أنه بإطلاع المحكمة على وثائق الملف تبين لها أنها خالية مما يفيد عرض المدعى عليها لواجبات الكراء على المدعية قبل القيام بإيداعها بصندوق المحكمة وعلى الأقل مما يفيد إشعار المدعى عليها المدعية بعد التوصل بالإنداز بأن الواجبات الكرائية المطالب بها قد تم إيداعها بصندوق المحكمة" لكن الواقع هو عكس ذلك، وأن المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية ذلك أنها أودعت المبالغ المطالب بها بصندوق المحكمة بعد أن تعذر عليها عرضها على المستأنف عليها لكونها انتقلت من العنوان الوارد بعقد الكراء، وكان عليها أن تشعرها بعنوانها الجديد الذي انتقلت إليه لكي تتواصل معها وتمدها بواجبات الكراء ، وهي لحد الآن لا تتوفر على أي عنوان والدليل على ذلك أنها جعلت محل التخابر معها بمكتب دفاعها ، وأن ذلك ثابت من خلال المحاضر الإخبارية المنجزة من طرف المفوض القضائي ، وبالإضافة إلى ذلك فإن المستأنف عليها قامت بسحب المبالغ المودعة بصندوق المحكمة بناء على أوامر قضائية ، وذلك ثابت من خلال الاشهادات المنجزة من طرف السيد وكيل الحسابات بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء والتي جاء فيها ما يلي: والإشهاد الأول يشهد فيه السيد وكيل الحسابات أنه تم إيداع مبلغ 8.000.00 درهم من طرفها بتاريخ 2016/05/31 وأنه تم سحبه من طرف المستأنف عليها بناء على أمر قضائي بتاريخ 2016/06/03 الإشهاد الثاني يشهد فيه السيد وكيل الحسابات أنه تم إيداع مبلغ 15.000.00 درهم من طرفها بتاريخ 2017/06/07 وأنه تم سحبه من طرف المستأنف عليها بناء على أمر قضائي بتاريخ 2017/08/17 الإشهاد الثالث يشهد فيه السيد وكيل الحسابات أنه تم إيداع مبلغ 7.000.00 درهم من طرفها بتاريخ 2018/10/24 وأنه تم سحبه من طرف المستأنف عليها بناء على أمر قضائي بتاريخ 2018/11/01 وأن المستأنف عليها أخفت عن المحكمة أنها كانت تسحب المبالغ المودعة من طرفها وأدعت إنها لم تكن تعلم بذلك لغرض في نفسها وتقدمت بإنذار يشمل الشهور من شهر يونيو 2017 الى متم شهر دجنبر 2020 وهي الشهور المودعة واجباتها من طرفها بصندوق المحكمة والمسحوبة من طرف المستأنف عليها بمقتضى أوامر قضائية وهذا ما يدل على قمة سوء النية وأن التقاضي يجب أن يكون بحسن نية ، وأنها ترمي من وراء ذلك الإثراء الغير المشروع على حسابها ضدا على القانون ، ذلك أنه جاء في الفصل الخامس من م م م م م ما يلي "يجب على كل متقاض ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية" الفصل جاء بصيغة الوجوب وعلى المحكمة

أن تعاملها بنقيض قصدتها ، وثبت لها أن المستأنف عليها بهذه التصرفات إنما ترمي الى إفراغها من المحل المكروى لها بطرق ملتوية ومن ذلك انتقالها من العنوان الوارد بالعقد وإخفاء عنوانها والدليل على ذلك أنها لم تبين عنوانها حتى في مقال الدعوى الحالية، وتدلى بمحضرين إخباريين يفيدان بان المفوض القضائي انتقل الى العنوان الموجود بالعقد من اجل عرض واجبات الكراء عليها حيث صرح له الجيران بأن المعنية بالأمر تتواجد خارج أرض الوطن، غير أن الواقع يثبت عكس ذلك خاصة وأنها تقوم بسحب المبالغ المودعة بصفة شخصية كلما أودعت الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة ، حسب ما هو ثابت من خلال الاشهادات الصادرة عن السيد وكيل الحسابات المشار إليها أعلاه و جاء في حيثيات المحكمة الابتدائية أن المحكمة بعد اطلاعها على وصولات الإيداع المدلى بها من طرفها تبين لها أن هاته الأخيرة أودعت لفائدة المدعية واجبات الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2017 الى متم أبريل 2021 بصندوق المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وهو ما يثبت أنها لم تتوقف عن أداء الواجبات الكرائية و أن المستأنف عليها تحاول بسوء نية الإيقاع بها في التماطل بغرض إفراغها من المحل بطرق ملتوية وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به جملة وتفصيلا و وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر ، وأرقت المقال بصورة من الحكم الابتدائي وصورة من طي التبليغ وصورة من محضر إخباري وصورة من طلب تبليغ إشعار وصورة من محضر إخباري وصورة من شهادة وضعية حساب خصوصي وصور لثلاث إشارات.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 03/11/2021 جاء فيها أن المقال الاستئنافي غير قائم على أي سند قانوني أو واقعي سليم ذلك أن ما تزعمه المستأنفة من كونها قد أودعت المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة بعد أن تعذر عليها عرضها عليها هو زعم مردود لا يجد ما يبرره لا واقعا ولا قانونا و بالأحرى فهو يعد مبررا في عدم عرض المكتري للواجبات الكرائية وهو ما سارت عليه مختلف المحاكم المغربية وجاء في قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 85/02/5 تحت عدد 216 في الملف التجاري عدد 84/805 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 45 ص 105" وفي قرار آخر صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 81/2/25 تحت عدد و12 في الملف المدني عدد 73/942 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 28 ص 44 وفي قرار آخر أيضا صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 81/02/25 تحت عدد 129 في الملف المدني عدد 98/672 منشور بمجلة المحامي عدد 5 ص 39 الأمر الذي يستوجب معه إذن استبعاد كل ادعاءات ومزاعم المستأنفة لعدم جهايتها وعدم قانونيتها مع القول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب أما فيما يخص ما تزعمه المستأنفة من كون العارضة تتقاضى بسوء نية أن هذه الأخيرة هي من تتقاضى بسوء نية مخالفة بذلك مقتضيات المادة الخامسة من قانون المسطرة المدنية التي توجب على كل متقاضى التقاضي بحسن نية لكونها لم تدلى بما يفيد إشعار العارضة بعد توصلها بالإنتذار بالأداء والإفراغ بأن الواجبات الكرائية المطلوبة قد تم إيداعها بصندوق المحكمة وهو ما دأبت إليه المحكمة الابتدائية مصدرة الحكم موضوع استئناف فاطمة (م.) مما يكون معه مرة أخرى التماطل في الأداء ثابت في حق المستأنفة طبقا للفصلين 275 و 277 من ق ل ع ومما يكون معه إذن تعليل المحكمة الابتدائية تعليلا صائبا ومصادفا للصواب ، ملتزمة عدم القبول شكلا وموضوعا استبعاد جميع ادعاءات ومزاعم المستأنفة لثبوت عدم جديتها من جهة وعدم ارتكازها على أي أساس قانوني أو واقعي سليم من جهة أخرى ثم تأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب مع تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/11/2021 حضر دفاع الطرفين فقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ بتاريخ 2/12/2020 طالب من خلاله المستأنف عليها المستأنفة بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/6/2017 الى متم دجنبر 2020 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ وان الثابت من وثائق الملف ولا سيما عقد الكراء الرابط بين الطرفين أنهما اتفقا على جعل المخابرة معهما لتنفيذ العقد المذكور بالمكان المضمن بالعقد وأن الثابت كذلك من خلال وثائق الملف أن

المستأنفة و خلال المرحلة الابتدائية أدلت بما يفيد إيداعها للكراء موضوع المطالبة على الشكل التالي بتاريخ 7/6/2017 قامت بإيداع شهر يونيو 2017 ضمن مجموعة من كراء الشهور التي ابتدأت من 1/1/2015 الى 30/6/2017 تحت حساب 63782 و الذي تم سحب المبلغ موضوعه البالغ 15000 درهم من طرف المستأنف عليها بتاريخ 17/8/2017 و بتاريخ 24/10/2018 قامت بإيداع كراء المدة من 1/7/2017 الى غاية 31/8/2018 بما مجموعه 7000 تحت حساب 78353 و تم سحبه كذلك من طرف المستأنف عليها بتاريخ 15/10/2020 و بتاريخ 1/11/2018 قامت بإيداع كراء المدة من 7/2/2019 تم إيداع كراء المدة من 1/9/2018 الى فبراير 2019 بما مجموعه 3000 درهم و بتاريخ 14/01/2021 قامت بإيداع كراء المدة من نونبر 2020 الى أبريل 2021 بما مجموعه 3000 درهم بحساب 22235 ، كما أن المستأنفة وأمام هذه المحكمة أدلت بمحضرين اخباريين الأول منجز بتاريخ 14/11/2012 أفاد من خلاله المكلف بإجراء عرض كراء مدة سابقة على المستأنف عليها بعنوانها الوارد بعقد الكراء والذي اتفقا على جعله محلا للمخابرة معها لتنفيذ عقد الكراء فتعذر ذلك لكون المستأنف عليها تتواجد بالخارج ، وهي نفس الملاحظة التي سجلها المفوض القضائي المكلف بتبليغ إشعار المستأنف عليها بكون المستأنفة قد قامت بإيداع كراء المتخذ بدمتها بصندوق المحكمة عن المدة من 1/6/2017 الى 31/10/2020 والذي أفاد أنه تعذر عليه ذلك لكون المستأنف عليها تقطن خارج أرض الوطن وهي الافادة التي تم تدوينها بتاريخ 23/10/2020 أي قبل التوصل بالإندار ولأن المستأنف مما سبق أن المستأنفة وإعمالا لبنود عقد الكراء كانت تقوم بعرض الكراء على المستأنف عليها إلا أنه كان يتعذر عليها القيام بذلك لعدم تواجد المستأنف عليها بعنوانها وهو ما جعلها تقوم بإيداع الكراء بصندوق المحكمة وبذلك تكون قد التزمت بما أوجبه العقد والقانون بشأن تنفيذ التزاماتها ونفت عنها المطل طالما أن العرض والإيداع كانا قبل التوصل بالإندار وشمل أغلب الكراء المطلوب باستثناء شهري نونبر و دجنبر اللذين وإن تم إيداعهما خارج الأجل فإنهما يبقيان غير مرتبين للتأمل وبالتالي الإفراغ طالما أن قانون 49.16 في المادة 8 منه أوجب للقول بالإفراغ بدون تعويض أن يترتب بذمة المكثري ثلاثة أشهر من الكراء وهو الأمر المنتفي في النازلة لأن الطاعنة وعند تبليغها بالإندار كانت مدينة فقط بواجب شهرين وليس ثلاثة أشهر كما أوجب ذلك المادة 8 المشار إليها سلفا ، هذا بالإضافة الى أن الثابت من الاشهادات الصادرة عن وكيل الحسابات بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء أن المستأنف عليها سبق لها وقبل توجيه الإندار أن سحبت مجموعة من المبالغ المودعة لفائدتها من طرف المستأنفة ، وبذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من مصادقة على الإندار وإفراغ غير مصادف للصواب لذا وجب إلغاؤه في هذا الشق والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك مع تأييده فيما قضى به من رفض طلب الأداء .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإندار وإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي و تحميل المستأنف عليها الصائر .