Bail commercial : L’état de difficulté financière du preneur ne fait pas obstacle à la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68588	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1050
Date de décision 20200304	**N° de dossier** 2019/8206/4972	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Eviction, Difficulté financière du preneur, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Cause exonératoire, 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 portée de l'état de précarité financière invoqué par le preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés locatifs ainsi que l'expulsion.

L'appelant, sans contester la dette, sollicitait l'annulation de la mesure d'expulsion en raison de ses difficultés matérielles. La cour écarte ce moyen en retenant que l'état de besoin ou la difficulté financière ne constitue pas une cause exonératoire de l'obligation contractuelle de paiement du loyer.

Elle rappelle que le preneur, qui conserve la jouissance des lieux, reste tenu de sa contrepartie. Le manquement ayant été constaté à la suite d'une mise en demeure restée sans effet, la résiliation est justifiée.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة فاطمة (ح.) بواسطة دفاعها بتاريخ 06/08/2019تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/01/2019 تحت عدد 260 ملف عدد 669/8206/2018 و القاضي :

في الشكل : بقبول الطلب .

و في الموضوع : بأداء المدعى عليها فاطمة (ح.) لفائدة الطرف المدعي عبد المومن (ع.) وكيلا عن السيد يوسف (ع.) مبلغ 26600,00 درهم عن مجموع واجب كراء محل التجاريالكائن بالرقم [العنوان] تمارة ، عن المدة من 01/11/2015 إلى متم فبراير 2018 بحساب سومة شهرية قدرها 950.00 درهم، وبأدائها تعويض عن التماطل قدره 2000,00 درهم، وبإفراغها من المحل المذكور هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، مع تحميلها الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء واجبات الكراء، ورفض باقي الطلب.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 22/7/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدمت باستئنافها بتاريخ 6/8/2019 أي داخل الأجل القانوني فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن عبد المومن (ع.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض من خلاله أنه وكيل عن السيد يوسف (ع.) وتربطه علاقة كرائية بالمدعى عليها حول المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 950 درهم. وأنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من نونبر 2015 إلى فبراير 2018 وجب عنها 26.600 درهم. وأنه قام بتوجيه إنذار إليها بالأداء توصلت به بتاريخ 06/12/2017 لكنها لم تستجب لفحواه. لذلك فهو يلتمس الحكم عليها بأداء واجبات الكراء 26.600 درهم وتعويضا عن التماطل قدره 5000 درهم ويفسخ العلاقة الكرائية بينهما وإفراغها من المحل هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر. وأرفق مقاله بنسخة طبق الأصل لعقد كراء ، نسخة من الإنذار وأصل محضر تبليغ إنذار.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثيقة لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 25/12/2018 والتي أدلى من خلالها بوكالة التقاضي باللغة الفرنسية مع ترجمتها للعربية ملتمسا ضمها لملف النازلة .

وبناء على الطلب المدلى به من طرف نائبة المدعى عليه المدلى به بجلسة 25/12/2018 والذي تلتمس من خلاله مهلة للإدلاء بأوجه دفاعها.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة فاطمة (ح.) و جاء في أسباب استئنافه إن الحكم الابتدائي جاء مجحفا في حقها لأنها لم تتماطل عن اداء واجبات الكرام، إنما هي توجد حاليا في حالة عسر مادي و انها تدلي بشهادة الإحتياج و أن هذا المحل هو المصدر الوحيد الذي تعيش منه المستانفة وانها تعول والدتها واخوتها ، كما أن لديها اعاقة وانها تحتاج لهذا المحل حسب الشهادة الطبية التي تثبت اعاقتها لهذا فهي مستعدة لأداء الواجبات المحكوم لها بها ولكن شريطة تقسيط المبلغ

المحكوم به عن طريق دفعات وانها تلتمس من محكمة استجابة لطلبها فهى لا تتماطل وتعترف بانها مدينة ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي عدم الاستجابة للشق المتعلق بالإفراغ و تحميل المستأنف عليه الصائر و ارفقت المقال بنسخة الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 تخلف نائب المستأنف عليه رغم الإمهال فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة سبب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفعت الطاعنة بكونها تعاني من عسر مادي حال دون تنفيذها لالتزاماتها العقدية و أنها مستعدة لأداء الكراء المحكوم به شريطة تقسيط المبلغ على دفعات و عدم الاستجابة للشق المتعلق بالافراغ .

و حيث ان البين باطلاع المحكمة على وثائق الملف ان الطاعنة تقاعست عن أداء الكراء منذ نونبر 2015 و انها توصلت بالإنذار لاداء الكراء المتحلذ بذمتها بتاريخ 6/12/2017 و الذي بقي دون جدوى مما يجعل التماطل قائم في حقها و الحال ان الادعاء بالعسر المادي لا يعفيها من تنفيذ التزامها التعاقدي مقابل احتفاظها بالعين المكراة و انتفاعها بها مما يجعل السبب المبني عليه الطعن بالاستئناف غير جدير بالاعتبار.

و حيث ان الطاعنة توصلت بانذار لاداء واجبات الكراء و لم تستجب لفحواه داخل الأجل الممنوح لها فيه مما يجعلها مماطلة و يكون بالتالي الحكم الذي قضى عليها باداء واجبات الكراء و الافراغ من العين المكتراة قد صادف الصواب و يتعين تاييده .

حيث انه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف و جعل الصائرعلى المستانفة.