

Bail commercial : L'existence d'un jugement d'éviction pour besoin personnel ne fait pas obstacle à une nouvelle action en résiliation pour non-paiement des loyers, les deux actions ayant une cause juridique distincte (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71569	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1234
Date de décision 20190320	N° de dossier 2019/8206/506	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Reprise pour besoin personnel, Offre de paiement insuffisante, Mise en demeure, Loyers impayés, Éviction du preneur, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Cause juridique distincte, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale Article(s) : 28 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		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 l'exception de chose jugée soulevée par la preneuse. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs en ordonnant l'expulsion et le paiement des arriérés. L'appelante soutenait principalement que l'action était irrecevable en raison de l'existence d'un précédent jugement définitif ordonnant son éviction pour un autre motif, la reprise pour usage personnel, moyennant le versement d'une indemnité. La cour écarte le moyen tiré du défaut de capacité d'un des bailleurs, le considérant comme une simple allégation non étayée. Sur l'exception de chose jugée, la cour retient qu'elle ne saurait prospérer dès lors que la cause de la présente demande, le défaut de paiement, est distincte de celle de la première instance. Elle relève en outre que la preneuse ne démontre pas que le premier jugement a été exécuté par les bailleurs, notamment par le dépôt de l'indemnité d'éviction dans le délai de trois mois prévu par l'article 28 de la loi 49.16, ce qui équivaut à une renonciation à son exécution. L'offre de paiement partielle étant jugée insuffisante pour purger le commandement de payer, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنائي الذي تقدمت به حفيظة (ف.) بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/09/2018 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2314 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/5/2018 في الملف عدد 66/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليها حفيظة (ف.) لفائدة المدعين مبلغ 25200 درهم الممثل لواجب كراء عن الفترة من 01-04-2016 إلى 30-12-2017 و ذلك بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 1200 درهم ، و ضريبة النظافة بمبلغ 2880 درهم عن المدة من 01-01-2016 إلى 31-12-2017 مع النفاذ المعجل وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وإفراغ المدعى عليها أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] تمارة ، والاكراه البدني في الادنى و تحميلها الصائر ورفض الباقي.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 05/9/2018 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 20/9/2018 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة (ق.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/01/2018 عرضوا من خلاله أنهم يكرون للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] تمارة ، بسومة شهرية قدرها 1200 درهم، وأن المكترية توقفت عن الأداء ابتداء من 01-01-2016 إلى غاية 31/12/2017 بما مجموعه 28.800 درهم وأنهم وجهوا لها إنذارا بالأداء ، ملتصين الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتهم المبالغ الكرائية عن المدة المذكورة قبله وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم ومبلغ 2880 درهم عن ضريبة النظافة والحكم بإفراغها هي أو من يقوم مقامها من المحل المذكور اعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى والصائر . وأرفقوا المقال بالوثائق التالية: انذار ومحضر تبليغه وأمر قضائي وعقد كراء وارثة .

وبناء على جواب المدعى عليها المدلى به بواسطة نائبيها بجلسة 02/05/2018 جاء فيه أنه سبق للمحكمة ان قضت بالافراغ مع التعويض لها في المحل المدعى فيه ، وبالتالي فإنها تثير سيقية البت وأنها دائمة اداء الواجبات الكرائية إلى حين صدور الحكم بالافراغ مع تعويضها وبالتالي فهي دائنة وليست مدينة وارفقت مذكرتها بنسخ من مقال مختلف وحكم قضائي ومحضر عرض ووصل اداء .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته حفيظة (ف.) بواسطة نائبيها و التي جاء في أسباب استئنافها حول الصفة أن الحكم المستأنف صدر باسم السيد رشيد (ق.) في حين أن هذا الأخير فاقد الأهلية باعتباره مختل عقليا وأن الدعوى تقدمت باسمه الشخصي دون وليه أو مقدم عنه وينص الفصل 1 من مدونة المسطرة المدنية على " لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة و الأهلية

و المصلحة لإثبات حقوقه ... " لذا فإنها تلتزم بإلغاء الحكم فيما قضى به لانعدام الصفة وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب وحول سببية البت فإن المستأنف عليهم أخفوا واقعة أنهم سبقوا وأن تقدموا بدعوى رامية للإفراغ للاحتياج الشخصي فتح لها ملف عدد 2254/8206/2016 صدر فيه حكم بتاريخ 9/10/2017 قضى بأداء السادة ورثة عبد الله (ق.) لفائدتها تعويضا عن الإفراغ قدره 168.800,00 درهما مقابل المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعى عليها الفرعية من المحل التجاري بالطابق السفلي من الدار الكائنة بشارع [العنوان] تمارة إلخ وأنه وبإطلاع المحكمة على نسخة الحكم ستجد بأن طلب الإفراغ سبق وأن تقدموا به وصدر فيه حكم وأصبح نهائيا كما هو واضح من شهادة بعدم الاستئناف مما يفيد سببية البت وبذلك تكون نفس المحكمة أصدرت حكماين بالإفراغ لذا فإنها تلتزم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ، وبعد التصدي الحكم بعدم القبول و حول الأداء فإنها منذ كرائها للمحل وهي مواظبة على أداء الوجيبة الكرائية إلا أن توقفت عن أداء الوجيبة الكرائية عند صدور حكم بإفراغها مع التعويض وأنها دائنة وليس مدينة ،ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب . وادلت بنسخة الحكم وغلاف التبليغ و نسخة الحكم القاضي بالإفراغ وشهادة بعدم الاستئناف .

و بناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا حول الدفع بانعدام صفة أحدهم أنهم يستغربون لهذا الدفع الغريب والمفتقر للحجة على الأقل للقول به وبالتالي يبقى غير جدير بالاعتبار و حول سببية البت أن الحكم المطعون فيه قد سبق وأجاب عن الدفع المذكور والغير مرتكز على أي أساس قانوني باعتبار أن الحكم المحتج به يتعلق بسبب آخر يختلف عن سبب الدعوى الحالية كما أن الحكم المحتج به لم يثبت تنفيذه في شقه المتعلق بالإفراغ حتى يحتج به على الرغم من امتناعها عن أداء واجب الكراء وبالتالي يبقى مآل هذا الدفع هو الآخر الرد وحول الأداء المزعوم فإن الأداء الجزئي الممثل في الوصل المحتج به والحامل لمبلغ 3300,00 درهم فقط لا يمكن اعتباره وفاء بالالتزام الملقى على عاتق المكتري وهو أداء الواجبات الكرائية المطالب بها كلها وداخل الأجل ومن تم تبقى ذمة المستأنفة عامرة اتجاههم بالمبالغ المحكوم بها ابتدائيا وبالتالي تبقى واقعة التماطل هي الأخرى ثابتة في حق المستأنفة ، ملتزمين بعدم قبول الاستئناف شكلا و موضوعا التصريح برفضه و تحميل المستأنفة الصائر .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 13/03/2019 توصل نائب المستأنفة بمحل المخابرة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن ما تمسكت به الطاعنة بشأن صدور الحكم باسم رشيد (ق.) الفاقد للأهلية يبقى مجرد ادعاء يعوزه الدليل مما يتعين عدم اعتباره .

وحيث إنه بالرجوع الى الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للطاعنة بتاريخ 31/7/2017 تبين أن موضوعه هو مطالبتها من طرف المستأنف عليهم بأداء الكراء عن المدة من 1/1/2016 الى 31/7/2017 داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به تحت طائلة الإفراغ ، و لأن المكتري ملزم بأداء الكراء داخل الأجل ويعتبر متماطلا إذا لم يبادر الى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لإبراء ذمته من الكراء داخل الأجل المضروب له في الإنذار ، فإنه والرجوع الى ما أدلت به الطاعنة خلال المرحلة الابتدائية من محضر امتناع حيازة مبالغ مالية تبين أن ما تم عرضه وإن تم قبل التوصل بالإنذار فإنه شمل فقط عرض كراء ثلاثة أشهر أي من يناير الى مارس 2016 وهو يبقى عرضا ناقصا لا ينفي عنها المطل بالنظر الى عدم شموله لكامل المدة موضوع الإنذار ، وأنه لا موجب للتمسك بسببية البت لأن الحكم المتمسك به في هذا الإطار و الصادر بتاريخ 9/11/2017 كان بعد تبليغ الإنذار موضوع الدعوى فضلا على أن الإنذار موضوعه هو مبني على الاستعمال الشخصي و على ذلك الأساس قضت المحكمة بالإفراغ مقابل تعويض كما أن الطاعنة لم تدل بما يفيد أنه تم تنفيذ مقتضيات الحكم المذكور للقول بإعمال آثاره في موضوع النازلة و أن ما أدلت به من شهادة بعدم الاستئناف و ان تضمنت أن الحكم المذكور قد تم تبليغه للورثة في شخص أحدهم بتاريخ 11/4/2018 إلا أنه ليس بالملف ما يفيد أنه بعد تبليغ الحكم المذكور قد تم تنفيذه من طرف

المستأنف عليهم داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح في الحكم قابلا للتنفيذ عملا بمقتضيات المادة 28 من قانون 49.16 لاعتبار أن الطرف المستأنف عليه قد تنازل عن التنفيذ في حالة عدم مباشرته لإيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل الأجل المذكور .
وحيث إنه تبعا لذلك يتعين رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وتأيد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .