

Bail commercial : L'indication d'un montant de loyer erroné dans l'injonction de payer ne fait pas obstacle à la résiliation du bail dès lors que le preneur n'a effectué aucun paiement (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72013	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1709
Date de décision 20190418	N° de dossier 2019/8206/76	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Révision du montant des arriérés, Résiliation du bail, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Injonction de payer, Erreur sur le montant du loyer, Confirmation de l'éviction, Cession de bail entre preneurs, Caractérisation du manquement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 1 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 26 - 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 et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soulevait d'une part l'irrégularité de l'injonction de payer, au motif qu'elle n'avait pas été adressée à l'ensemble des colocataires initiaux, et d'autre part l'inexistence du manquement reproché, l'injonction visant une somme supérieure au loyer contractuel. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant l'opposabilité au bailleur d'un acte de cession postérieur au bail initial, par lequel l'appelant était devenu l'unique débiteur des loyers, rendant ainsi régulière l'injonction qui lui fut adressée personnellement. La cour constate ensuite que le montant réclamé dans l'injonction était effectivement supérieur au loyer contractuellement fixé. Toutefois, la cour retient que la mention d'une somme erronée dans l'injonction n'est pas de nature à purger le manquement du preneur, dès lors qu'il lui incombait de s'acquitter du loyer réellement dû pour se libérer valablement. En conséquence, la cour réforme le jugement sur le quantum des loyers dus mais le confirme en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الخضير (ج.) بواسطة نائبه الاستاذ أناس (ز.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/12/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9426 الصادر بتاريخ 18/10/2018 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 9162/8206/2018 والقاضي بآداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 83484 درهم من قبل وأجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2017 الى يوليوز 2018 والحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المتوصل به من طرف المدعى عليه بتاريخ 25/07/2018 والحكم بافراغه من المحل المكترى عبارة عن دوش الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص آداء الكراء وبتمويله الصائر و الاكراه البدني في الادنى بخصوص طلب الآداء و رفض الباقي .

في الشكل:

حيث ان المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا وآداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء أفادوا فيه ان المدعى عليه يكتري منهم محلا تجاريا عبارة عن دوش الكائن بعنوانهم اعلاه بمشاهدة قدرها 6957 درهم . وان المدعى عليه توقف عن آداء الواجبات الكرائية منذ شهر يوليوز 2017 الى غاية يوليوز 2018 وجب فيها مبلغ 83488,40 درهم. وانهم وجهوا للمدعى عليه انذار لآداء ما بذمته في اطار الفصل 26 من القانون رقم 16/49 توصل به بتاريخ 25/07/2018 . وانه ورغم توصله بالانذار فانه لم يحرك ساكنا بعد مرور اجل 15 يوما من التوصل بالانذار. والتمسوا الحكم بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 25/07/2018 قصد آدائه لفائدة المدعيم مبلغ 83488,40 درهم والحكم بافراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والاكراه البدني في الادنى. وأرفقوا مقالهم بصورة شهادة الملكية ، انذار مع محضر تبليغ بصورة وصل كراء.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المستأنف.

وحيث جاء في أسباب استئناف المستأنف أن الحكم المستأنف صدر خلافا للفصل 1 من قانون المسطرة المدنية. ذلك أن صفة كل من المستأنف و المستأنف عليهم تبقى منتفية في هذه النازلة. و أن مناط طلب المستأنف عليهم هو اعتبارهم للمستأنف هو الطرف المكتري و الذي يفترض أن تقع على عاتقه كافة الالتزامات، بما في ذلك آداء الوجيبة الكرائية بالقيمة التي ارتأى المستأنفون تحديدها على هواهم. إلا أن المستأنف عليهم و من أجل إثبات صفته أدلوا للمحكمة بتوصيل كراء. و إن هذه الوثيقة هي من صنع المستأنف عليهم و ليس لها أن تلزمه في شيء، أو أن تلبسه صفة المكتري بالوجيبة المحددة فيها. وعلى هذا الأساس تنتفي صفته كمكتري على الوجه المحدد في الإنذار الصادر عن المستأنف عليهم. وان الصفة من النظام العام وهي شرط واجب لصحة الدعوى، و ذلك عملا بالفصل 1 من قانون المسطرة المدنية . وتبعا لذلك فإن التوصيل المدلى به من قبل المستأنف عليهم يبقى قاصرا عن اثبات أي شيء، سواء من حيث قيام

العلاقة الكرائية أو قيمة الوجبة التي حددها المستأنف عليهم على هواهم. وأن هذه الوثيقة هي من صنع المستأنف عليهم و لا تحمل أي مقتضى تعاقدي قد يلزم ، كما أنها لا تعتبر وسيلة في الإثبات. هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإن المستأنف عليهم لم يدلوا بأية حجة تفيد تملكهم للمحل التجاري موضوع النزاع. وأدلى المستأنف عليهم بشهادة ملكية العقار المسمى DAR EDDABOUJI ذي الرسم العقاري عدد : 132348/12 الكائن بمنطقة عين السبع الدار البيضاء. و باطلاع المحكمة على شهادة الملكية يتبين أن الملك عبارة عن أرض عارية ليس بها أي بناء، في حين أن المحل التجاري موضوع النزاع هو عبارة عن دوش حمام. وعلى هذا الأساس، لم يدل المستأنف عليهم بما يثبت لهم الصفة، أي بما يفيد تملك أو تحوز المحل موضوع النزاع، و تبعاً لذلك تنتفي صفة المستأنف عليهم كمكرين. و بناء على ذلك تنفي كل من صفته كمكري على الوجه المحدد في الإنذار وكذا صفة المستأنف عليهم كمكرين بالنظر إلى عدم إدلائهم بما يفيد تملكهم للمحل التجاري موضوع الكراء.

وبخصوص خرق المادة 26 من القانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي: اوجبت أن يتم توجيه الإنذار إلى الطرف المكري، و نصت في فقرتها الأولى على ما يلي : "يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكري إنذاراً يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمده ، و أن يمنحه أجلاً للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل". و يدخل في وصف المكري الشخص المنفرد، و كذا مجموعة الأشخاص، متى ثبتت لهم هذه الصفة. و أنه إذا ما كان الطرف المكري مكوناً من مجموعة من الأشخاص، فإنه يتعين توجيه الإنذار إلى المكريين كافة مجتمعين بهذه الصفة. وفي نازلة الحال، فقد أبرم كل من السيدين عيسى (د.) و الطاهر (د.) من جهة، و السادة الخضير (ج.) و عبد الكبير (ش.) و محمد (ش.) من جهة أخرى عقد كراء. و أكرى السادة عيسى (د.) و الطاهر (د.) المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء المتكون من دوش بالطابق الأول يتكون من 21 بيت للنساء و الرجال إلى السادة الخضير (ج.) و عبد الكبير (ش.) و محمد (ش.)، و ذلك بموجب عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 08 غشت 1985 بوجبة شهرية قدرها 3000,00 درهم مع أداء المكريين مشتركين تسبقاً قدره 70.000,00 درهم. و بموجب عقد الكراء فإن المكريين هم كل من المستأنف و السيد عبد الكبير (ش.) و السيد محمد (ش.)، و هم يتحملون الالتزامات الناجمة عن العقد بشكل مشترك بينهم، بما في ذلك أداء الوجبة الكرائية. ولما كان من الثابت بموجب عقد الكراء أن المستأنف هو من بين المكريين و ذلك إلى جانب كل من السيد عبد الكبير (ش.) و السيد محمد (ش.)، فإن كل طلب وفاء بالوجبة الكرائية أو إنذار تعين أن يوجه إلى المكريين كافة، و لا يكفي توجيه الإنذار إلى أحدهم دون البقية. ذلك أن توجيه الإنذار إلى أحد المكريين دون البقية فيه مساس بدمته المالية و كذا بالمراكز القانونية للأطراف. و على هذا الأساس يكون الإنذار الموجه إلى أحد المكريين دون البقية باطلاً و غير مرتب لأي أثر، و ذلك عملاً بما استقر عليه الاجتهاد القضائي في نوازل مماثلة.

وبخصوص المنازعة في توصيل الكراء و قيمة الوجبة الكرائية: فقد أدلى المستأنف عليهم بتوصيل كراء، يبدو من ظاهره أنه صادر عن جهة مجهولة و قد تضمن بحسب ادعاء المستأنف عليهم الوجبة الكرائية لشهر يوليوز 2017 بقيمة 6957,00 درهم كما أقحم فيه اسمه كمكثري. و إن الغاية من هذا التوصيل هي القول أن الوجبة الكرائية محددة في 6957,00 درهم وان الطرف المكثري هو المستأنف. إلا أن هذه الوثيقة المدلى بها من قبل المستأنف عليهم هي من صنع أيديهم، و تتضمن بيانات مغلوطة. ذلك أنه لا يحمل صفة مكثري بشكل منفرد بحسب عقد الكراء، كما أن الوجبة الكرائية لا تتجاوز 3000,00 درهم شهرياً بحسب الثابت من عقد الكراء. وأنه لا دليل على أن الوجبة الكرائية محددة في القيمة المزعومة من قبل المستأنف عليهم في رسالة الإنذار. و إن الإنذار الذي لم يتضمن القيمة الحقيقية للوجبة الكرائية و صفة الطرف المكثري يعتبر باطلاً و غير منتج لأي أثر.

وبخصوص تناقض مزاعم المستأنف عليهم: فقد زعموا أنهم دائنين للمستأنف بالوجبة الكرائية للأشهر من يوليوز 2017 إلى غاية يوليوز 2018 بقيمة شهرية قدرها 6957,00 درهم و قيمة إجمالية قدرها: 83.488,40 درهم، و أدلوا في المقابل بوصل صادر عنهم، منازع فيه من قبله ، يفيد أنه يتعلق بشهر يوليوز المطالب به في الإنذار. و إن هذا الوصل على علته، يكشف تناقض المستأنف عليهم وعدم ارتكاز موقفهم على أساس، و محاولتهم الإثراء على حسابها . لذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي أساسياً من حيث الشكل : التصريح بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر. و احتياطياً من حيث الجوهر: التصريح برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر.

وحيث إنه بجلسة 28/02/2019 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبهم الاستاذ محمد (غ.) بمذكرة جوابية مرفقة بوثيقة أفادوا فيها أن من

الاسباب التي اعتمدها المستأنف في مقاله الإستئنافي هو إدعائه بانتفاء صفة كل من المستأنف والمستأنف عليهم ، وأن الحكم الابتدائي صدر خلافا للفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ، وأن كل من المستأنف عليهم و المستأنف يكتسبون الصفة وثابتة بقوة القانون من خلال الوثائق المدلى بهم أو التي سيدلى بها رفقة المذكرة ونخص بها شهادة الملكية التي ثبت صفتهم ووصل الكراء و عقد تنازل منجز بين المستأنف السيد الخضير (ج.) من جهة والسادة محمد المختار (ش.) وعبد الكبير (ش.) من جهة ثانية و أن عقد التنازل المذكور يفيد بكون محمد المختار (ش.) وعبد الكبير (ش.) قد تنازلوا لفائدة المستأنف الخضير (ج.) عن نصيبهم في الدوش المتواجد بالطابق الأول ويحتوي على 21 بيت للنساء والرجال بحي [العنوان] الدار البيضاء في الوقت الذي كانوا شركاء فيه. ومن ضمن الشروط التي جاءت في بنود عقد التنازل هو التزام المستأنف اي المتنازل له السيد الخضير (ج.) بتحملة مسؤولية أداء واجبات الكراء عن الدوش موضوع عقد التنازل وذلك لفائدة مالكي العقار مقابل وصل يحمل إسمه وحده فقط ، بالإضافة إلى أدائه واجب الضرائب وواجب إستهلاك مادة الماء والكهرباء إلى غير ذلك. وبالتالي ما دفع به المستأنف غير جدي ويتعين رده. وأنه بحكم أن المستأنف هو من أصبح مسؤول يبقى لهم إلا أن يباشروا ضده الاجراءات القانونية بسبب توقفه عن أداء واجبات الكراء وفعلا بعثوا له بإنذار غير قضائي من أجل أداء واجبات الكراء التي ترتبت في ذمته 83.488,40 درهم وقد توصل بالإنذار الغير القضائي بصفة قانونية بتاريخ 25/07/2018. وبالرغم من توصله بالإنذار فلم يحرك ساكنا كما لم يحضر الجلسة العلنية خلال سريان مسطرة الإفراغ بالمحكمة. وتم إشعاره بالحضور وتخلف ولم يحضر وحجزت المحكمة الملف للمداولة وصدر الحكم المستأنف بالأداء والإفراغ الذي يدعى المستأنف بكونه حكما صدر خلافا لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية والحال غير ذلك حيث أن من إلتمز بشيء لزمه. وقد جاء في المقال الإستئنافي إدعائه بكون إسمه أقحم كمكتري وأنه يدعي امام الإلتزام المصحح الإمضاء من طرفه و الذي يلتزم بشأنه أداء واجبات الكراء لوحده وأن يحمل وصل الكراء أسمه وحده فقط . وأن تمسك المستأنف بالعقد القديم الذي حل محله عقد التنازل أراد من خلاله إخفاء الحقيقة امام المحكمة وهذا يدل على سوء نية المستأنف في تعامله مع المحكمة والغير. أما فيما يخص وما يدعيه المستأنف بخصوص وصل الكراء الذي يحمل شهر يوليو 2017 إلى غاية شهر يوليو 2018 فليس هناك تناقض فيما يدعيه المستأنف عليهم فإن شهر يوليو من سنة 2017 الى غاية يوليو 2018 غير مؤداة واين هو التناقض الذي يدعيه المستأنف ، وتبقى إدعاءاته هي و العدم سواء ويتعين إستبعادها. خاصة أن المقال الإستئنافي لم يأت بشيء جديد من شأنه التأثير على محكمة الإستئناف لتعديل الحكم الابتدائي المبني على أساس قانوني سليم ، و جاء في مقال المستأنف أن المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إنذار يتضمن وجوبا السبب. وأن هذا ما قاموا به حيث بعثوا له بإنذار بسبب التماطل في الأداء. لذلك يلتمسون تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث إنه بجلسة 21/03/2019 أدلى المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب لم يأت فيها بأي جديد.

وحيث أدرجت القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 21/03/2019 ألقى بالملف مذكرة تعقيب من الاستاذ (ز.) وحضر الاستاذ (ف.) عن الاستاذ (غ.) وتسلم نسخة من المذكرة وأمهل للجواب فحجزت للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 11/04/2019 تم تمديدها لجلسة 18/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث دفع الطاعن بإنعدام صفة طرفي الدعوى في النزاع سنده في ذلك أن وصل الكراء المستدل به من طرف المستأنف عليهم لا يثبت العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع باعتباره من صنعهم .

و حيث إنه من أدلى بحجة فهو قائل بها و ان الطاعن استدل للمحكمة بعقد كراء مؤرخ في 8 غشت 1985 بخصوص المحل موضوع النزاع يربط بينه و السيدين عبد الكبير (ش.) و محمد المختار (ش.) بصفتهم مكترين للمحل المذكور من جهة و بين المستأنف عليهم بوصفهم مكترين من جهة أخرى ، مما يبقى معه العلاقة الكرائية و بخلاف إدعاءات الطاعن ثابتة بموجب عقد الكراء المذكور .

و حيث دفع الطاعن بكون الانذار المستدل به جاء خارقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 بتوجيهه له دون بقية المكترين و هما السيدان عبد الكبير (ش.) و محمد المختار (ش.) .

و حيث أن عقد التنازل المستدل به من طرف المستأنف عليهم و المؤرخ في مارس من سنة 2012 يثبت تحمل المستأنف بأداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع و الذي هو عبارة عن دوش كائن بحي [العنوان] الدار البيضاء ، و بذلك فإن مطالبة المستأنف عليهم له بأداء واجبات الكراء بموجب الانذار الموجه إليه بتاريخ 25/07/2018 تكون مرتكزة على أساس بإعتباره المسؤول قانونا عن أداء واجب الكراء و لا يمكنه دفعها عن طريق الاحتجاج بكون الفيصل في العلاقة بينهما هو عقد الكراء المؤرخ في 08 غشت 1985 أمام وجود عقد لاحق يلزم الطاعن وحده بأداء واجب الكراء و إن لم يكن المستأنف عليهم طرفا فيه .

و حيث نازع الطاعن في قيمة الوجيبة الكرائية مؤكدا كونها محصورة في مبلغ 3000,00 درهم و ليس 6957,00 درهم كما ورد بتوصيل الكراء المستدل به من طرف المستأنف عليهم ، مما يجعل من المطل منتفيا في حقه أمام مطالبته بأداء مبالغ خيالية لا علاقة لها بالسومة الحقيقية .

و حيث إن الثابت حقا من عقد الكراء المؤرخ في 8 غشت 1985 أن السومة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع حددت في مبلغ 3000,00 درهم شهريا ، و ان توصيل الكراء المستدل به من طرف المستأنف عليهم لا يمكنه إثبات السومة الكرائية بإعتباره يبقى من صنع المستأنف عليهم و من تم لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الطاعن أمام منازعته فيه و ارتكازه له .

و حيث تبعا لذلك يتعين حصر المبلغ المستحق للمستأنف عليهم كواجب كراء عن المدة من فاتح غشت 2017 الى يوليوز 2018 في مبلغ 36000,00 درهم .

و حيث إن توجيه إنذار بسومة غير السومة الحقيقية للكراء ليس من شأنه دفع واقعة المطل عن الطاعن ما دام أن هذا الاخير كان يكفيه لبراء ذمته أداء واجبات الكراء بالسومة الحقيقية ، مما يبقى معه واقعة المطل الموجب للافراغ ثابتة في حقه .

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا .

في الشكل:

في الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 36000,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح غشت 2017 الى متم يوليوز 2018 وتأبيده في الباقي والصائر بالنسبة