

Bail commercial : L'obligation de payer les loyers demeure même en cas de mise en demeure irrégulière (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57287	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4703
Date de décision 20241010	N° de dossier 2024/8219/1515	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Représentant légal, Preuve du paiement, Paiement en espèces, Obligations du preneur, Mise en demeure de payer, Loyer, Irrégularité de la notification, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant une société locataire au paiement de loyers commerciaux mais rejetant la demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'une sommation de payer irrégulière. Le preneur contestait sa condamnation au motif que la sommation lui avait été notifiée à une adresse erronée et en la personne d'un tiers non habilité à le représenter, tout en soutenant s'être acquitté des loyers en espèces. La cour distingue l'objet de la sommation de celui de l'obligation contractuelle. Elle retient que si l'irrégularité de la mise en demeure fait obstacle à une demande d'expulsion, ce qui justifiait le rejet de cette dernière par le premier juge, elle ne saurait éteindre l'obligation de paiement du loyer qui trouve sa source dans le contrat de bail lui-même. La cour écarte par ailleurs le moyen tiré du paiement, faute pour l'appelant de produire le moindre justificatif à l'appui de ses allégations, jugées non sérieuses et ne justifiant pas une mesure d'instruction. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ب.ت.ف. بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 16/02/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11283 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/11/2023 في الملف عدد 2023/8219/5765 القاضي بأدائها لفائدة المدعيان مبلغ 84.000,00 درهم واجب كراء المحل التجاري الكائن بشارع جبران خليل جبران إقامة دار حمدي 1-2 القسم رقم 02 دوار الضحاك الجديدة المضمن بالرسم العقاري عدد 220519/08 عن الفترة الممتدة من 01/11/2022 إلى غاية 31/05/2023 مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم بتاريخ 06/02/2024 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادرت الى استئنافه بتاريخ 16/02/2024 اي داخل الاجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعيين أمينة (ل.) وعبد الهادي (م.) قدما بواسطة نائبيهما بتاريخ 2023/05/22 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أن المدعى عليها تكتري منهما المحل التجاري الكائن بشارع جبران خليل جبران إقامة دار حمدي 1-1 - القسم المفروزة رقم 02 دوار الضحاك الجديدة بمشاهدة قدرها 12.000,00 درهم، وأنها لم تؤد الواجبات الكرائية من شهر نونبر 2022 إلى متم مارس 2023 مما حدا بهما إلى توجيه إنذار إليها، إلا أنها رغم توصلها لم تؤد ما بذمتها كما تخلد بذمتها واجبات كراء الأشهر اللاحقة لتوصلها بالإنداز ولم تؤد واجبات كراء أبريل وماي 2023، والتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار من أجل الأداء المتوصل به من طرف المدعى عليها بتاريخ 10/04/2023 وأدائها مبلغ 84.000,00 درهم واجبات كراء نونبر 2022 إلى ماي 2023 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بشارع جبران خليل جبران إقامة دار حمدي 1-1 - القسم رقم 02 دوار الضحاك الجديدة الرسم العقاري عدد 08/220519 مع الصائر والنفاذ المعجل، وأدليا بعقد الكراء وإنذار مع محضر تبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية التي تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبيها لجلسة 2023/10/18 جاء فيها أن الإنذار يجب أن يسلم للمكتري شخصيا بعنوانه المحدد بعقد الكراء لاعتباره صحيحا ومرتبيا لآثاره القانونية، والإنذار الموجه لغير المكتري الحقيقي بعنوانه لا يقوم مقام الإنذار الحقيقي لوقوعه لغير ذي صفة، وبالتالي لا يعمل به قانونا، ذلك أن المدعيين وجها إنذارهما إلى السيد أحمد (ب.) بعنوانه الشخصي، مع العلم أن العنوان الحقيقي للمدعى عليها كما هو مبين من خلال عقد الكراء ونسخة من السجل التجاري لها هو شارع جبران خليل جبران إقامة دار حمدي 1 - 2 القسم المفروزة رقم 2 دوار الضحاك الجديدة، وأن الممثل القانوني لها حسب نفس الوثائق هو المدعي الثاني عبد الهادي (م.) وليس أحمد (ب.) كما جاء في نص الإنذار المرفق بمقال الدعوى. كما أن المدعي عبد الهادي (م.) باعتباره الممثل القانوني لها والمكتر لها عمدا إلى إغلاق المحل المكتري منذ مدة، وقام بتوجيه إنذار إلى السيد أحمد (ب.) من أجل الأداء والإفراغ خارج إطاره القانوني، ملتصقا بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا برفض الطلب. وأدلت بنسخة من السجل التجاري ونسخة من النظام الأساسي ومحضر معاينة إغلاق الشركة.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف رد المدعيين بواسطة نائبيهما لجلسة 22/11/2023 جاء فيها أنهما أنذرا المدعى عليها بالعنوان

المتخذ من طرفها كمقر اجتماعي من أجل أداء واجبات الكراء، إلا أنه تعذر تبليغها بالإندار لكون المحل مغلق حسب ما أكدته المدعى عليها نفسها في جوابها، مما جعلهما يوجهان الإندار إلى الممثل القانوني للشركة بعنوانه الشخصي الوارد بعقد الكراء، ولا يوجد ما يمنع قانونا إندار الممثل القانوني للشركة بعنوانه الشخصي ما دامت الغاية و الهدف من وراء توجيه الإندار هي الإخبار والإعلام بالأداء والتي تحققت بتوصل المدعى عليها بالإندار، مما يجعل واقعة التماطل ثابتة ومحققة، كما أنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بين المدعين والمدعى عليها يتضح أن صفة أحمد (ب.) في العلاقة الكرائية ثابتة كمكتر وممثل للشركة المدعى عليها ومن ثمة لا يمكن مواجهة المدعين بوثائق تتناقض مع عقد الكراء وغير موقعة من طرفهما، ومن جهة أخرى فتوصل أحمد (ب.) بالاستدعاء للحضور أمام المحكمة لمناقشة الملف الحالي وتكليفه لمحام للدفاع عن مصالح الشركة وجوابه عن الدعوى إقرار قضائي صريح منه بصفته كممثل للشركة.

وبتاريخ 29/11/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم مجانبته الصواب عندما قضى عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة المطلوبة، ذلك أن المدعين وجها إندارهما من أجل الأداء والافراغ الى أحمد (ب.) بعنوانه الشخصي علما ان العنوان الحقيقي لها كما هو مبين من خلال عقد الكراء ونسخة من السجل التجاري هو شارع جبران خليل جبران، إقامة دار حمدي 1، القسمة المفرزة رقم 2، دوار الضحاك، الجديدة. وان الممثل القانوني لها حسب نفس الوثائق هو المدعي الثاني عبد الهادي (م.) وليس أحمد (ب.) كما جاء في نص الإندار المرفق بمقال الدعوى. وان المدعين يتوصلان بواجبات الكراء بشكل منتظم نقدا باتفاق الممثل القانوني للشركة عبد الهادي (م.) وشريكه أحمد (ب.).

كما ان المدة المطلوبة مؤداة بالكامل وغرض المدعي الثاني من دعواه هو التحايل على القانون من أجل الإثراء بلا سبب على حسابه، لكونه في نزاع حول الشركة، وانه باعتباره الممثل القانوني والمسير للشركة هو من قام بإغلاق المحل المكترى مند مدة من أجل الضغط على أحمد (ب.) والاستيلاء على أموال الشركة، ملتزمة تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ مع تعديله وذلك بالحكم برفض طلب الأداء ان حاز القبول شكلا ولو بعد اجراء بحث بين الطرفين.

وحيث أدرج الملف بجلسة 03/10/2024، تخلف خلالها المستأنف عليهما رغم استدعائهما، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 10/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة بأن الطرف المستأنف عليه وجه لها الإندار من أجل الأداء والإفراغ بالعنوان الشخصي ل أحمد (ب.) وهو غير عنوانها الحقيقي كما هو ثابت من خلال عقد الكراء ونسخة السجل التجاري، فضلا عن أن هذا الأخير ليس بممثلها القانوني، بل إن ممثلها القانوني وحسب الوثائق المذكورة هو عبد الهادي (م.)، فإن الثابت من عقد الكراء الذي يعد شريعة عاقيه، أن الطاعنة التزمت بموجبه بأداء الواجبات الكرائية مقابل انتفاعها بالعين المكراة، وأن توجيه الإندار في غير العنوان المتفق عليه وفي غير شخص ممثلها القانوني لا يعفيها من الأداء، ما دام الهدف من الإندار هو إثبات التماطل، وهو الغير محقق في الدعوى الماثلة، ما دامت المحكمة لم تستجب لطلب الإفراغ.

وحيث إنه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة بأن الواجبات الكرائية المطالب بها مؤداة، لأن المستأنف عليهما يتوصلان بها نقدا بشكل منتظم، فان الدفع المذكور جاء مجردا من الإثبات، ولا يكتسي طابعا جديا حتى يتسنى للمحكمة الاستجابة لطلبها بإجراء بحث.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.