

**Bail commercial : l'offre de
paiement partielle des arriérés
de loyers ne purge pas la
demeure du preneur et justifie la
résiliation du contrat (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65031	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5527
Date de décision 20221208	N° de dossier 2022/8206/2884	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommission de payer, Résiliation du bail, Paiement partiel, Offres réelles, Obligation du preneur, Maintien de la demeure, Loyers impayés, Eviction, Confirmation du jugement, 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 libératoire d'une offre de paiement partielle effectuée après mise en demeure. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés, la résiliation du bail et l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait que son offre de paiement, bien que ne couvrant qu'une partie des loyers échus, suffisait à écarter le manquement contractuel dès lors qu'elle était intervenue dans le délai imparti par la sommation. La cour retient cependant que l'offre partielle de paiement ne fait pas disparaître l'état de défaut du preneur, le manquement contractuel demeurant caractérisé et justifiant la résiliation du contrat. Concernant une demande additionnelle en paiement de loyers échus en cours d'instance, la cour la rejette, le preneur ayant prouvé leur consignation auprès du tribunal. Le jugement est par conséquent confirmé en ses dispositions relatives à la résiliation et à l'expulsion, tandis que la demande additionnelle du bailleur est rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد اللطيف (ل.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2736 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/6/2021 في الملف عدد 2636/8207/2020 والقاضي بأدائه للمدعية حكيمة (م.) مبلغ 26.180,00 درهم عن واجبات كراء المدة المبتدئة من ابريل 2020 الى ماي 2021 وتعويض عن التماطل قدره 1300,00 درهم، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 6/2/2004 وبإفراغه تبعا لذلك هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] سلا مع تحديد مدة الإكراه البدني حقه في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحمله مصاريف الدعوى ورفض مازاد عن ذلك من طلبات.

وبتاريخ 28/09/2022 ادلت رحمة (م.) بواسطة دفاعها بطلب اضافي .

في الشكل:

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول .

وحيث ان الطلب الاضافي قدم بدوره مستوفيا لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها رحمة (م.) تقدمت بواسطة نائبا بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه بأن المدعى عليه يكتري منها محل تجاري بسومة شهرية قدرها 1870 درهم امتنع عن أدائها عن المدة من فاتح ابريل 2020 الى متم شتنبر 2020 رغم توصله بالإنذار بالأداء، والتمست لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لها واجبات كراء المدة من فاتح ابريل 2020 الى متم شتنبر 2020 وقدرها 11220 درهم وتعويض عن التماطل قدره 3000 درهم وافراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحديد الاكراه البدني في حقه في الأدنى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر، وارفقت المقال بنسخة مطابقة للأصل من عقد كراء، محضر تبليغ انذار، صورة طلب تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه وجاء فيها بان الإنذار الموجه له تضمن عنوان مخالف لعنوان المحل المكترى وسومة مخالفة للسومة المتفق عليها ويتضمن اجل 15 يوم غير موضح هل تتعلق بالأداء ام بالإفراغ وان التاريخ التوصل به مخالف للتاريخ المضمن بالمقال كما ان الأشهر المطالب بها أشهر غير حالة الاداء، ملتصا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا، وارفقت المذكرة بإنذار.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلت بها المدعية وجاء فيها بان مبلغ السومة الكرائية عرف عدة مراجعات لتصبح محددة في مبلغ 1870 درهم وان الإنذار متضمن لأجل 15 يوما وتم التوصل به في نفس المحل المكترى الذي يحمل واجهتين لهما رقمي 2 و3 وان تماطل المدعى عليه ثابت لعدم الأداء داخل الاجل كما انه ترتب في ذمته واجبات كرائية عن المدة اللاحقة، ملتصا الحكم وفق مقالها الافتتاحي وعلى المدعى عليه بأدائه واجبات كراء المدة من فاتح أكتوبر 2020 الى متم ماي 2021 وقدرها 14.960 درهم وفسخ العلاقة الكرائية بينهما.

وبناء على مذكرة الرد التي ادلى بها المدعى عليه وعرض فيها بان ادعاء المدعية توفر المحل المكترى على واجهتين او بايين مخالف لما مضمن بعقد الكراء وان السومة التي تدعيها غير ثابتة وانها وجهت له انذار بالزيادة فيها ما يعد تنازل من طرفها على الإنذار السابق وإلغاء له وتراجع عن طلب فسخ العلاقة الكرائية، ملتصقا بالحكم أساسا ببطلان الإنذار واحتياطيا رفض الطلب وعدم قبول المقال الإضافي، وارفق المذكرة بصورة انذار.

وبتاريخ بتاريخ 16/6/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون المحكمة لم تتطلع على الوثائق المدلى بها من طرفه وهي عبارة عن محضر المفوض القضائي عبد الوهاب (.1) الذي انجز محضر عيني بتاريخ 3/8/2020 من الأشهر ابريل الى ماي 2020 ولم تحضر المستأنف عليها الى المفوض القضائي لاستلام واجبات كرائتها حسب ما هو مشار اليه في المحضر المفوض القضائي

ومن جهة أخرى فان المستأنف أيضا بادر الى عرض المبالغ الكرائية على المستأنف عليها لكن لم تسلم المبلغ وهو الذي انجز في حقه المفوض القضائي محضر في ملف تنفيذي عدد 20/8/182 ملف مختلف 20/1109/3467 امر عدد 2035 عن الأشهر يونيو يوليو غشت 2020 ما مجموعه 5610.00 درهم، وان المحكمة بعد تأكدها من ايداع المبالغ المالية وحكمت بالإفراغ والتعويض يكون قد خالفت ما حكمت وخالفت القانون.

ومن جهة ثانية ان التماطل غير ثابت في نازلة الحال على أساس ان وجود مبالغ مالية مودعة من طرفها هي للتوصل بالمبالغ المالية وان رفض التوصل يجعل التماطل غير قائم في نازلة الحال، ملتصقا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من الافراغ والتماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

وارفق مقاله بصورة طبق الاصل من الحكم المستأنف وصورة لمحضر المفوضين القضائيين.

وبجلسة 29/9/2022 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية مع طلب اضافي تعرض من خلالها ان الحكم الابتدائي قد صادف الصواب بما قضى به جملة وتفصيلا، وان التماطل ثابت من خلال ان المستأنف توصل بالإنذار قصد أداء الواجبات الكرائية داخل الاجل المنصوص في الإنذار ومع ذلك لم يستجب لأداء الواجبات الكرائية وان العارضة التجأت للمحكمة وراج الملف في عدة جلسات الى تاريخ حجز الملف ولم يؤدي الواجبات الكرائية المطلوبة ، وان التماطل ثابت خلال المرحلة الابتدائية والتي دامت أكثر من عشرة أشهر طيلة جلساتها ولم يدل امام المحكمة بالعرض العيني او ما يفيد الأداء أي تعدى الاجل القانوني المسموح به في الإنذار، كما انه ثابت من خلال المدة المذكورة والممنوحة للمستأنف والتي تفوق عشرة أشهر خلال المرحلة الابتدائية، مما يكون معه الحكم الابتدائي مما قضى على صواب وان العلاقة الكرائية يتم فسخها وذلك للتماطل الثابت في حقه.

وفي الطلب الاضافي ان العارضة تتقدم بطلب إضافي للواجبات الكرائية التي لا تزال متخلدة في ذمة المستأنف عليه فرعيا والتي تبتدئ من فاتح يونيو 2021 الى متم أكتوبر 2022 بسومة كرائية قدرها 1870 درهم في الشهر والتي وجب فيها مبلغ 29.920 درهم، وهي تمثل المبالغ المتخلدة في ذمته عن الواجبات الكرائية، ملتصقا التصريح بتأييد الحكم الابتدائي لانه على صواب بما قضى به جملة وتفصيلا وشموله بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على المستأنف وفي الطلب الاضافي الحكم لفائدتها بالواجبات الكرائية ابتداء من فاتح يونيو 2021 الى غاية فاتح اكتوبر 2022 بسومة كرائية قدرها 1870 درهم في الشهر والتي وجب فيها مبلغ 29920 درهم وفسخ العلاقة الكرائية للتماطل في اداء هذه المبالغ الكرائية وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر عليه.

وادلت باصل الانذار .

وبجلسة 27/10/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض من خلالها ان المستأنف عليها طالبت بمدة منذ تاريخ

01/04/2020 إلى غاية 30/09/2020 تدعي بأن المستأنف توقف عن أداء الواجبات الكرائية خلال هذه المدة، إلا أن الأمر على العكس من ذلك وما يثبت حسن نيته في العلاقة الكرائية هو أنه كان يعرض على المدعى عليها الواجبات الكرائية سواء بالطريقة الودية منذ تاريخ 03/08/2022 أو عن طريق المفوض القضائي سواء قبل أو بعد المدة المطالب بها، إلا أنها كان تتهرب من تسلم المبالغ المالية موضوع العروض العينية مما جعل المستأنف يقوم بإيداعها بصندوق المحكمة، إضافة إلى أنه وإثباتا لحسن نيته فقد قام بأداء جميع الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته بتاريخ 05/10/2022 وذلك إلى غاية شهر أكتوبر من سنة 2022، و أن الهدف الوحيد للمستأنف عليها هو إفراغ المنوب عنه من المحل التجاري، فإنها كانت تقوم ببعض الممارسات من أجل جعل المستأنف يفرغ المحل التجاري موضوع الطلب، وقد قام باجراءات مجموعة من المعايينات المجردة من أجل معاينة الضرر اللاحق به والذي تسببت له فيه المستأنف عليها ، وان المستأنف ونضرا لتضرره جدا من الممرسات التي تقوم بها المستأنف عليها تقدم بشكاية أمام السيد وكيل الملك عدد 4094/3101/2022 ، إلا أن العارض يود توضيح أمر مهم كون أن المستأنف عليها كانت ترفض تسلم الواجبات الكرائية بطريقة ودية، وما يثبت سوء نية المستأنف عليها هو كون كلما إنتقل المفوض القضائي من أجل عرض الواجبات الكرائية عليها يجد المحل مغلق، مما يعني أن غرضها الوحيد إفراغ المستأنف من المحل الذي يشتغل به العارض لأكثر من 30 سنة، إلا ان حسن نيته جعلته لا يقع في فخ المدعية وعدم إثبات التماطل عليه، وانه و بعد توصله بالإنداز من ، ملتصا الغاء الحكم المستأنف في شق المتعلق بافراغه من المحل موضوع الدعوى مع تمتيعه بما جاء بمقاله الافتتاحي

وادلى بمحضر معاينة مجردة ومحاضر اخبارية واصل وصل الايداع ونسخة طبق الاصل من الشكاية.

وحيث أدرج الملف بجلسة 24/11/2022 حضر الاستاذ (ب.) عن نائب المستأنف كما حضر عن نائب المستأنف عليها، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 01/12/2022 وتم تمديدها لجلسة 08/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه متمسكا بكون ذمته فارغة من واجبات الكراء المحكوم بها والتي سبق ان عرضها على المستأنف عليها.

حيث انه ولئن كان الطاعن قد قام بعرض واجبات كراء ابريل وماي 2020 على المستأنف عليها حسب الثابت من المحضر الاخباري المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الوهاب (ا.) وذلك بتاريخ 3/8/2020 اي داخل الاجل المضروب له في الانذار الذي توصل به بتاريخ 20/7/2020 فان باقي الواجبات المطالب بها عن شهري يونيو ويوليو 2020 لم يتم عرضها على المستأنف عليها الا بتاريخ 9/11/2020 اي خارج الاجل المضروب في الانذار وان العرض الجزئي لواجبات الكراء لا ينفي التماطل، وان الحكم المستأنف لما قضى بالافراغ فقد كان صائبا ولم يخالف اي مقتضى قانوني.

وحيث انه وبالنسبة للاداء، فإن ما ادلى به من محضر تنفيذ مؤرخ في 16/9/2022 فهو يفيد اداء الواجبات المحكوم بها تنفيذا للحكم المستأنف وبالتالي فانه عند الحكم عليه بالاداء فقد كانت ذمته عامرة بالواجبات المطالب بها وبالتالي فقد كان الحكم صائبا لما قضى بالاداء، ويتعين تاييده.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

وفي الطلب الاضافي: حيث التمس المستأنف عليها الحكم لها بواجبات كراء المدة اللاحقة الممتدة من يونيو 2021 الى تم اكتوبر 2022

وحيث ادلى المستأنف بوصول رقم 190/20212012006 يفيد ايداعه لمبلغ 31790 درهم بصندوق المحكمة بتاريخ 5/10/2022 وبذلك يكون قد أبرأ ذمته من الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الطلب الاضافي مما يتعين معه الحكم برفضه.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي

وفي الموضوع: تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وفي الطلب الاضافي: رفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.