

Bail d'un local commercial : Le paiement partiel et tardif des loyers est insuffisant pour purger la mise en demeure et justifie la résiliation du contrat soumis au droit commun (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68683	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1152
Date de décision 20200311	N° de dossier 2019/8206/4140	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement tardif, Paiement partiel, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Inapplication de la loi 49-16, Expulsion du preneur, Droit commun des contrats, Défaut de paiement, Bail d'un local à usage commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce juge qu'un bail commercial de moins de deux ans est soumis aux règles du droit commun des contrats et non au statut protecteur de la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers.

L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers par la voie d'offres réelles et de consignations, tandis que le bailleur formait un appel incident en paiement des loyers échus en cours d'instance. La cour relève que les paiements effectués par le preneur étaient partiels et, pour partie, tardifs au regard du délai fixé dans la sommation de payer.

Elle retient qu'un paiement partiel et tardif ne suffit pas à purger le manquement contractuel du preneur, le défaut de paiement demeurant ainsi constitué. Dès lors, la résiliation du bail et l'expulsion sont justifiées.

Faisant droit à l'appel incident, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus postérieurement au jugement de première instance, faute pour ce dernier de justifier de leur règlement. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de la condamnation initiale, réduit aux seuls loyers demeurés impayés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد أحمد (أ.) بواسطة دفاعه بتاريخ 24/06/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 06/05/2019 تحت عدد 1708 ملف عدد 1301/8207/2019 و القاضي في الشكل: بقبول الدعوى.

و في الموضوع: على المدعى عليها السيد أحمد (أ.) بأدائه لفائدة المدعي السيد سعيد (م.) مبلغ 9.450,00 درهم واجبات كراء المدة من أكتوبر 2018 إلى غاية يناير 2019 مع النفاذ المعجل, وبإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري س 12 ب 1 الكائن بشارع [العنوان] تمارة وبتحميله الصائر وبتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأديني و برفض باقي الطلب.

وبناء على الاستئناف الفرعي الذي تقدم به السيد سعيد (م.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 18/02/2020.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 15/7/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 24/7/2019 أي داخل الأجل القانوني فيكون المقال الاستئنافي الاصيلي و الفرعي مستوفيان للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولان شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد سعيد (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه موضوع الملك المسمى بساتين زي الرسم العقاري 76364/38 وهو عبارة عن متجر بالطابق الأرضي وهو عبارة عن محلبة بسومة كرائية قدرها 3150,00 درهم, وأن المدعى عليه تخلف عن أداء واجبات الكراء عن مدة 3 أشهر ابتداء من شهر أكتوبر 2018 إلى غاية يناير 2019, وأنه أنذر دون جدوى. والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بأداء المدعى عليه للعارض مبلغ 9450 درهم واجبات كراء المدة من أكتوبر 2018 إلى غاية يناير 2019, والحكم بإفراغه من العين المكتراة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه, مع شمول الحكم بالنفاذ المعج وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر. وقد أرفق مقاله بإنذار ومحضر تبليغه, نسخة طبق الأصل من شهادة ملكية عقارية , نسخة من عقد كراء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد أحمد (أ.) وجاء في أسباب استئنافه أنه يؤدي واجبات الكراء ويرفضها المستأنف عليه وقام المستأنف بعرض الواجبات الكرائية عليه من طرف المفوض القضائي وقام بالعرض الفعلي وتم ايداعها بصندوق المحكمة وقد أدى الواجبات الكرائية الغير المطالب بها المستأنف عليه مما يبرر حسن نيته و أن المحكمة الابتدائية قد أصدرت حكمها المطعون فيه بأدائه مبلغ 9450,00 درهم في حين أنه قد أودعها بصندوق المحكمة بعد العرض الفعلي للواجبات الكرائية وأن الحكم الصادر في مواجهته أضر بحقوقه ومصالحه مما يبرر إلغاء الحكم الابتدائي بعد معاينة العرض العيني والإيداع , ملتصا بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بالأداء والفسخ وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

أرفق مقاله بطي التبليغ و الحكم المطعون فيه ونسخ ثلاث محاضر العرض العيني .

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 19/02/2020 جاء فيها حول الجواب على المقال الإستئنافي الأصلي إن المبالغ المطالب بها في الإنذار لم يناعز فيها بالمرحلة الابتدائية رغم التوصل بصفة قانونية و إنه وحتى وإن كان قد أدلي أثناء المرحلة الإستئنافية بما يفيد أداء شهر أكتوبر والمضمن في الإنذار موضوع المنازعة إلا أنه لم يدل بما يفيد أدائه شهر يناير المطلوب في الإنذار إلا بعد مرور الأجل المضروب له وبالضبط بتاريخ 15/04/2019 و إنه وأمام عدم الإدلاء بما يفيد الأداء الفعلي والكلي لما جاء في الإنذار داخل الاجل القانوني ، وأداؤه لجزء من المبالغ المطلوبة خارج أي 15 يوما المضروبة له في الإنذار، يكون التماطل ثابت في حقه وأن المحكمة حين مصادقتها على الإنذار والحكم على المستأنف بالأداء والإفراغ تكون قد صادفت الصواب ، و يتعين الحكم بتأييد الحكم الابتدائي بما قضا به من أداء وإفراغ، و حول الإستئناف الفرعي إن المستأنف عليه فرعيا تخلذ بدمته مبالغ لاحقة لصدور الحكم الابتدائي عن المدة من فاتح أبريل 2019 إلى متم شهر فبراير 2020 أي ما مجموعه 11 شهرا، و إن السومة الكرائية هي 3150 درهم في الشهر يكون مجموع ما تخلذ في ذمته 34.650 درهم ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وإفراغ والحكم وفق الاستئناف الفرعي بأداء مبلغ 34650 درهم عن الكراء المشار اليه اعلاه و الحكم بإفراغ المستأنف الأصلي من العين المكترة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و تحميل المستأنف عليه فرعيا صائر الدعوى .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 4/3/2020 تخلف نائب المستأنف اصليا رغم تبليغه بواسطة كتابة الضبط فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

و حيث انه باطلاع المحكمة على وثائق الملف و خاصة عقد الكراء المدلى به بالملف و المؤرخ في 8/8/2018 فانه و بالنظر لتاريخ التوصل بالانذار موضوع الدعوى في 15/02/2019 فان العقد المذكور لم يستوف بعد المدة المقررة قانونا لاختصاصه لمقتضيات قانون رقم 16/49 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المعدة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي الذي ينص في مادته الرابعة على ان المكتري يستفيد من تجديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الاقل و بالتالي فان النزاع الحالي المتعلق بتنفيذ العقد الرابط بين الطرفين يكون خاضعا للقواعد العامة

حيث ان المدة المطالب بالاداء عنها بالانذار تتراوح ما بين 1/10/2018 الى 31/1/2019 و قد ادلى بشأنها المستأنف بمحاضر عروض عينية على النحو التالي :

- محضر عرض عيني بتاريخ 29/11/2018 يفيد عرض مبلغ 6300 درهم عن واجبات الكراء عن شهري شنتبر و اكتوبر 2018 و الذي رجع بكون المعني بالامر خارج ارض الوطن ليتم ايداع المبلغ بصندوق المحكمة بتاريخ 4/12/2018 وصل [المرجع الإداري]

- محضر عرض مؤرخ في 15/4/2019 يفيد عرض واجبات الكراء عن يناير و فبراير 2019 بمبلغ 6300 درهم و الذي رجع بنفس الملاحظة اعلاه وتم ايداعه بصندوق المحكمة حساب [رقم الحساب] وصل [المرجع الإداري]

- محضر عرض مؤرخ 17/6/2019 يفيد عرض مبلغ 3150 درهم عن شهر مارس 2019 تم ايداعه بالحساب [رقم الحساب]

و حيث ان الملف خال مما يفيد أداء كراء شهري نونبر و دجنبر 2018 المطالب بهما ضمن الانذار مما يجعل الاداء جزئيا لا ينف المطل علاوه على ان عرض كراء يناير 2019 تم خارج الاجل الممنوح بالانذار على النحو الوارد اعلاه و ان التماطل يثبت بانذار يبلغ للمكتري و لا يؤد الكراء المطلوب فيه داخل الاجل المضروب له فيه مما يكون معه الحكم الذي قضى بالاداء و الافراغ قد صادف الصواب و يتعين

تأييده مع تعديله بجعل المبلغ المحكوم به هو 6300 درهم فقط عن شهري نونبر و دجنبر 2018

حيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

في الاستئناف الفرعي :

حيث تقدم المستأنف عليه باستئناف فرعي هو في حقيقته طلبا اضافيا يلتمس من خلاله الحكم له بمبلغ 34.650 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة الجديدة من فاتح ابريل 2019 الى متم فبراير 2020 على اساس مشاهرة قدرها 3150 درهم و تحديد الاكراه البدني في الادنى

و حيث انه في غياب ما يثبت اداء الواجبات المطلوبة يبقى الطلب المقدم بشأنها وجيها و مبررا و يتعين الاستجابة اليه

وحيث انه يتعين تحميل المستأنف الصائر

وحيث انه يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الادنى .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا ، علنيا و حضوريا .

في الشكل: قبول الاستئناف و الاستئناف الفرعي

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع تعديله بجعل المبلغ المحكوم به هو 6300 درهم و جعل الصائر بالنسبة

في الاستئناف الفرعي : بأداء المستأنف اصليا لفائدة المستأنف عليه اصليا مبلغ 34.650 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح ابريل 2019 الى متم فبراير 2020 و تحميله الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى .