

La clause résolutoire pour non-paiement de loyer ne dispense pas le bailleur de son obligation de mettre préalablement en demeure le preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63209	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3904
Date de décision 20230612	N° de dossier 2023/8206/558	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Obligation de notification, Non-paiement des loyers, Mise en demeure préalable, Exclusion de la loi 49-16, Dahir des obligations et des contrats, Clause résolutoire, Centre commercial, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial portant sur un local situé dans un centre commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation entre une clause résolutoire de plein droit et l'exigence d'une mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce, tout en condamnant le preneur au paiement des loyers, avait rejeté la demande de résolution du bail et d'expulsion. L'appelant soutenait que la clause résolutoire stipulée au contrat, prévoyant une résolution de plein droit pour un seul loyer impayé sans aucune formalité, devait s'appliquer en vertu du principe de la force obligatoire des contrats. La cour d'appel de commerce, après avoir rappelé que le litige relevait des règles générales du code des obligations et des contrats à l'exclusion de la loi 49/16, écarte ce moyen. Elle retient que la stipulation d'une clause résolutoire de plein droit ne dispense pas le bailleur de mettre préalablement le preneur en demeure de payer, conformément aux dispositions de l'article 692 du code des obligations et des contrats. La cour précise que le preneur n'est constitué en demeure, au sens de l'article 255 du même code, que par une sommation valablement notifiée, la simple constatation de la fermeture du local ne pouvant suppléer à l'accomplissement de cette formalité substantielle. Le jugement ayant rejeté la demande d'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة أ.أ.ا. بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 26/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6097 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/06/2022 في الملف 7318/8219/2021 والقاضي في الشكل: قبول الطلب، و في الموضوع: الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية ما قدره 129.360,00 درهم عن الواجبات الكرائية خلال سنة 2020 من 01/01/2020 الى 31/12/2020 بحسب سومة شهرية قدرها 10.780,00 درهم مع النفاذ المعجل و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث إنه لا دليل على تبليغ المستأنفة بالحكم المستأنف ، و جاء الاستئناف مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبه قانونا من أداء و صفة فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنفة تقدمت بمقال افتتاحي مسجل و مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/07/2021 و الذي تعرض من خلاله أنها أكرت للمدعى عليها المحل الحامل للرقم L3.K.07 و الكائن بالمركب التجاري موركو مول بالدار البيضاء و الذي تبلغ مساحته 28 مترا مربعا و أن المدعى عليها لم تؤد ما بذمتها من واجبات كرائية و تحملات خلال سنة 2020 ما ترتب عنه بذمتها مبلغ 132.656,25 درهم وان جميع المحاولات الحبية المبدولة معها من أجل حثها على أداء ما بذمتها آخرها رسالة انذارية بقيت بدون جدوى و من جهة أخرى فإن المدعى عليها لا تستغل المتجر منذ سنتين كما يتجلى من محضر المفوض القضائي الذي عاين فيه إغلاق المتجر منذ سنتين و بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 20.2 من عقد الكراء يتضح أنه ينص على أن العقد يكون مفسوخا بقوة القانون بمجرد عدم أداء المكثري لسومة كرائية واحدة و دون أن يستلزم ذلك أي إجراء من طرف المكثري لذلك تلتمس الحكم بأداء المدعى عليها لفائدتها مبلغ 132.656,25 درهم كواجبات كرائية و تحملات و معاينة تحقق الشرط الفاسخ طبقا لمقتضيات الفصل 20.2 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين و الحكم تبعا لذلك بإفراغها و من يقوم مقامها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، و أرفقت المقال بنسخة من عقد كراء، نسخ فواتير، صورة رسالة انذارية مع محضر تبليغ.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

إذ انصب طعن المستأنفة بكون محكمة المطعون في حكمها قد قدرت أن المكثري لا يكون في حالة مطل إلا بعد توجيه إنذار إليه وفق مقتضيات المادة 692 و 244 من ق.ل.ع. ، و الحال أنه قد جانب الصواب و خالف ما جاء في عقد الكراء في ما خلص إليه، فبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 20.2 من العقد، يتضح أنه ينص على أن العقد يكون مفسوخا بقوة القانون بمجرد عدم أداء المكثري لسومة كرائية واحدة و دون أن يستلزم ذلك أي إجراء من طرف المكثري و بالتالي فإنه من الثابت أن إرادة الطرفين قد توجهت صراحة إلى فسخ العقد بمجرد عدم أداء المكثري لسومة كرائية واحدة و دون أن يستلزم ذلك أي إجراء من طرف المكثري، و بذلك فإن العقد شريعة المتعاقدين، و أن العقد موضوع النازلة هو عقد كراء محل موجود بالمركب التجاري موركو مول Morocco Mall □ و أنه هو مجمع تجاري ذي شعار موحد مشيد على عقار مهياً و مستغل بشكل موحد، و يضم بناية واحدة تشتمل على محلات تجارية ذات أنشطة متعددة

و يتم تسييره بصورة موحدة، و عليه فإن مقتضيات القانون رقم 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الصوفي لا تطبق على عقد الكراء موضوع النازلة، كما أن المادة 230 من ق.ل.ع تنص على ما يلي: "الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالة المنصوص عليها في القانون"، و أن مقتضيات الفصل 20.2 من العقد التي تنص على أن العقد يكون مفسوخا بقوة القانون بمجرد عدم أداء المكتري لسومة كرائية واحدة و دون أن يستلزم ذلك أي إجراء من طرف المكري، هي مقتضيات ملزمة للطرفين، و من جهة ثانية فإن الحكم الابتدائي قد استقر على أن طلب الإفراغ غير مؤسس و يتعين رده على أساس أن الإنذار المؤسس عليه الطلب " جاء خلافا لما يستوجبه المشرع الذي اشترط في الإغلاق أن يكون على وجه الاستمرار إذ بالرجوع إلى محضر تبليغ الإنذار المنجز من قبل المفوض القضائي جمال (أ) المؤرخ في 31/12/2020 فإنه لم يشر إلى عدد المرات التي انتقل فيها إلى العين المكترات قصد تبليغ الإنذار و هو ما تعذر معه على الوقوف على استمرارية الإغلاق و التي أوجبها المشرع لاعتماد الإنذار وترتيب آثاره القانونية". و على خلاف ما ذهب إليه الحكم الابتدائي، فإن الاستمرارية في إغلاق المحل ثابتة للاعتبارات التالية، فمن ناحية أولى، و بالرجوع إلى المحضر المنجز من قبل المفوض القضائي المؤرخ في 31/12/2020، سيتبين أنه قد أشار فيه أن " محل الشركة المعنية بالأمر مغلق منذ حوالي سنتين حسب تصريح الجوار"، مما يستفاد منه ثبوت عنصر الاستمرارية، و من ناحية ثانية، فإن المستأنفة أرسلت للمستأنف عليها رسالة إنذارية ثانية بتاريخ 05/04/2021 و أنه بالرجوع إلى المحضر المنجز من قبل المفوض القضائي، سيتبين للمحكمة أنه قد أشار فيه أن محل الشركة المعنية بالأمر مغلق منذ أزيد من سنتين حسب تصريح الجوار و بالضبط "[P.T]" و من جهة ثالثة، فإن المحكمة المصدرة للحكم الابتدائي قد وقفت بنفسها على واقعة إغلاق المحل باستمرار من خلال إجراءات التبليغ التي تم مباشرتها من أجل استدعاء المستأنف عليها للجلسة في المرحلة الابتدائية، ذلك أنه قد ثبت لدى المحكمة بأن محل المستأنف عليها مغلق من خلال شهادة التسليم، و هو ما استوجب استدعائها بالبريد المضمون و الذي رجه مرجوعه بإفادة لا تقطن بالعنوان، فتقرر تنصيب قيم في حقها و الذي رجع جوابه بأن المعنية بالأمر انتقلت من العنوان حسب تصريح الجوار، و يكون ما خلصت إليه محكمة البداية من عدم ثبوت واقعة الاستمرار في إغلاق المحل المكتري للمستأنف عليها مخالف للواقع و مجاني للصواب إذ ينتج عنه فساد التعليل الموجب لبطلان الحكم الصادر في شقه القاضي برفض طلب إفراغ المستأنف عليها، و التمسست قبول الاستئناف شكلا و رد الحكم الابتدائي في شقه القاضي برفض طلب معاينة الشرط الفاسخ و إفراغ المستأنف عليها، و بعد التصدي بالحكم بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ طبقا لمقتضيات الفصل 20.2 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المستأنف عليها و شمول القرار المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل مع تحميل المستأنف عليها الصائر، و أرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف و نسخة من الرسالة الإنذارية مع محضر التبليغ المؤرخ ب 31/12/2020 و نسخة من محضر التبليغ المؤرخ ب 05/04/2021.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/06/2023 فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 12/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعنون على الحكم المستأنف كون المحكمة المطعون في حكمها قد قدرت أن المكري لا يكون في حالة مطل إلا بعد توجيه إنذار إليه وفق مقتضيات المادة 692 و 244 من ق.ل.ع، و الحال أن الفصل 20.2 من العقد، ينص على أن العقد يكون مفسوخا بقوة القانون بمجرد عدم أداء المكتري لسومة كرائية واحدة و دون أن يستلزم ذلك أي إجراء من طرف المكري و أن المحكمة المصدرة للحكم الابتدائي قد وقفت بنفسها على واقعة إغلاق المحل باستمرار و أن عدم ثبوت واقعة الاستمرار في إغلاق المحل المكتري للمستأنف عليها مخالف للواقع .

و حيث إنه بالرجوع لوثائق الملف يتضح أن ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف يبقى غير ذي موضوع ذلك أن

الفقرة 5 من المادة 2 من القانون 16/49 تنص على أنه: " لا تخضع لمقتضيات هذا القانون: عقد كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية.." و أن نازلة الحال تبقى خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإلتزامان و العقود و لا سيما الفصلين 255 و 692 منه، و لا مجال للتثبت من واقعة الإغلاق بإستمرار مادامت هذه العلة منصوص عليها في القانون 16/49 الغير خاضعة له

منازعات كراء المحلات الموجودة بالمراكز التجارية .

و حيث إنه و طبقا للفصل 692 ق.ل.ع. فإنه لا يكفي لإعتبار المكتري في حالة مطل مجرد عدم أداء الكراء الذي حل أجله، إذ لما كانت واجبات الكراء تطلب و لا تعرض فإن المكتري لا يصبح في حالة مطل موجب لفسخ العقد إلا إذا وجه إليه إنذار بالأداء و رفض، و أنه لما كانت المستأنف عليها لم تتوصل بالإنذار لكون إفادة المفوض القضائي جاءت على أن محل الشركة مغلق منذ حوالي سنتين حسب تصريح الجوار، و أن الوقوف على واقعة الإغلاق من قبل المحكمة بمقتضى إجراءات التبليغ لا يغني عن سلوك مسطرة الإنذار و توصل المدين بها طبقا للفصل 255 ق.ل.ع. أو سلوك باقي المساطر المخولة له قانونا لإستيفاء الإجراءات في حالة تعذر تبليغ الإنذار قبل رفع الدعوى ، و أن توفر العقد على شرط فاسخ لا يغني عن سلوك المقتضيات أعلاه.

و حيث إنه و تبعا للعلل أعلاه يبقى ما عابته المستأنفة على الحكم المستأنف غير مؤسس قانونا و يتعين رد جميع الدفوع المثارة بشأنه و تبعا لذلك رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا و علنيا و غيابيا بقيم للمستأنف عليها:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.