

La demande en réintégration du preneur commercial est subordonnée à la preuve du paiement de l'intégralité de la dette locative à la date d'introduction de l'action (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68781	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1269
Date de décision 20200616	N° de dossier 2019/8225/5846	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réintégration dans les lieux, Loi n° 49-16, Éviction du preneur, Dette locative, Défaut de paiement des loyers, Date d'introduction de l'action, Confirmation de l'ordonnance de référé, Condition de paiement intégral, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande de réintégration dans les lieux loués et prononcé l'expulsion du preneur sur demande reconventionnelle, la cour d'appel de commerce examine les conditions de cette réintégration. L'appelant soutenait avoir purgé son arriéré locatif et contestait la validité de la résiliation du bail en l'absence d'une mise en demeure conforme aux exigences légales.

La cour rappelle que, sur le fondement de l'article 32 de la loi n° 49-16, la demande de réintégration formée par le preneur évincé est subordonnée à la preuve du paiement de l'intégralité de sa dette locative à la date de sa demande. Or, la cour relève que le preneur n'avait consigné qu'une partie des loyers dus au jour de l'introduction de son action, les paiements ultérieurs étant inopérants pour satisfaire à cette condition.

Dès lors, le rejet de la demande de réintégration étant justifié, la cour considère que la demande reconventionnelle en résiliation du bail et en expulsion du preneur pour manquement à ses obligations était fondée. L'ordonnance entreprise est en conséquence intégralement confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدم حسين (ك.) بمقال استئنافي بواسطة نائبه ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/11/2019 يستأنف بمقتضاه الامر الاستعجالي الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/02/2019 تحت عدد 910 في الملف عدد 573/8101/2019 ، القاضي :

برفض طلب ارجاع الحال الى ما كنت عليه.

الامر بافراغ حسين (ك.) هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] البيضاء.

التصريح بان الامر مشمول بالنفاذ المعجل ، مع تحميل المحكوم عليه الصائر .

وحيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط المتطلبة قانونا صفة و أداء، و كذا اجلا اعتبارا لخلو الملف مما يفيد تبليغ الامر المستأنف للطاعن ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الامر المستأنف ، انه بتاريخ 31/01/2019 تقدم حسين (ك.) بمقال استعجالي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] البيضاء ، وانه صدر في حقه امر قضى باسترجاع حيازة محل تجاري بتاريخ 14/06/2018 و تمت اجراءات التنفيذ بتاريخ 02/10/2018 ، كما أنه قام بعرض المبالغ الكرائية المدين بها . ملتصقا الاذن له باسترجاع حيازة المحل الكائن بالعنوان أعلاه مع شمول الامر بالنفاذ المعجل، و تحميل المدعى عليهم الصائر .

وأجاب المدعى عليهم بأنه لم يتم ايداع واجبات الكراء لغاية رفع الدعوى مما يتعين معه القول بعدم قبول الطلب . و ادلوا بمقال مضاد اكادوا بموجبه أنه بثبوت التماطل ، فإنه يتعين القول بفسخ العقدة الكرائية ، و افراغ المحل من المدعي الاصلي هو و من يقوم مقامه ، مع شمول الامر بالنفاذ المعجل ، و تحميله الصائر. مدلين بشهادة ملكية ، و نسخة من عقد كراء .

و انتهت الاجراءات المسطرية بصدور الامر الاستعجالي المشار اليه أعلاه .

استأنفه حسين (ك.) بواسطة نائبه ، و ابرز في اوجه استئنائه بعد عرضه لموجز الوقائع أن طلبه يرمي الى ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه بعدما سبق للطرف المستأنف عليه ان استرجع المحل في غيبته. وان الأمر المستأنف لم يكن صائبا لما قضى برفض طلب العارض بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه و الإفراغ لعل أن الواجبات الكرائية ناقصة. وان طلب العارض كان مستوف لجميع شروط قبوله، و أنه قام بإيداع واجبات الكراء عن المدة المطالب بها في الإنذار، و بالتالي لا يمكن مواجهته بالتماطل عن أداء واجبات الكراء ما لم يتم توجيه إنذار غير قضائي بأداء الواجبات الكرائية المتخلذة بذمة العارض و المدة المتبقية و ذلك ما تنص عليه مقتضيات العقد في بنده 4 الذي ألزم المكري بتوجيه إنذار بالأداء عن طريق البريد خلال أجل 15 يوما . وان العارض حتى يثبت حسن نيته، فانه قام بإيداع

مبالغ الكراء الى حين رفع دعوى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بصندوق المحكمة ، لتعذر عرضها على الطرف المستأنف عليه، و بالتالي يخلي ذمته من واجبات الكراء، و يكون بذلك محقا في طلبه الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه . أما بخصوص إفراغ العارض بناء على طلب مضاد من اجل معاينة الشرط الفاسخ فان الأمر حينما قضى بإفراغ العارض لهذه العلة، فانه لم يرتكز على أساس على اعتبار أن شروط الفسخ في ظل قانون 49/16 حددت شرطين اثنين و ذلك ما نصت عليه المادة 33 من القانون المذكور حيث جاء فيها ما يلي : " على أنه في حالة عدم أداء المكتري لواجبات الكراء لمدة 3 أشهر ، يجوز للمكري كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا ، وبعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام أجل 15 يوما من تاريخ التوصل و أن يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة لمعاينة الشرط الفاسخ ."

وانه في هذا الصدد ينص الفصل 255 من ق.ل.ع " يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام، فان لم يعين للالتزام اجل لم يعتبر المدين في حالة مطل إلا بعد أن يوجه إليه والى نائبه القانوني إنذار صريح بوفاء الدين و يجب ان يتضمن هذا الإنذار طلبا موجهها إلى المدين بتنفيذ التزامه في اجل معقول ، و تصريحاً بأنه إذا انقضى هذا الاجل فإن الدائن يكون حرا في أن يتخذ ما يراه مناسباً ازاء المدين " .

وأن من الشروط التي لم يحترمها الطرف المستأنف حتى تقدم بطلب مضاد بفسخ عقد الكراء ، هو عدم توجيهه انذار باداء واجبات الكراء المتخلفة الى العارض حتى يتسنى عرضها عليه أو ايداعها بصندوق المحكمة في حالة رفض تسلمه . وبذلك يكون الطلب المضاد الذي بني عليه الامر بالافراغ ليس له أساس قانوني. ملتصقا في الشكل : قبول الاستئناف ، في الموضوع : إلغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد بارجاع الحالة الى ما كانت عليه ، وبعد التصدي الامر بعدم قبول طلب الفسخ و الافراغ لعدم تحقق الشرط الفاسخ .

وأفق المقال بنسخة من الامر المستأنف ، صورة محضر عرض عيني ، اخباري ، صورة وصل أداء واجبات الكراء المتخلفة .

وحيث أدلى المستأنف عليهم بجلسة 14/01/2020 بمذكرة جوابية بواسطة نائبهم، أكدوا بموجبها أنهم يستغربون من طلبات المستأنف الذي لم يحترم مقتضيات القانون بل يحاول جاهدا بأن تقبل المحكمة كل طلباته الواهية ، لكون التماطل لا زال قائما حتى و إن أدى واجبات الكراء المتعلقة في ذمته ، بل كان عليه أن يقوم بذلك عندما تقدم بطلبه في المرحلة الابتدائية ، ذلك أن من شروط تحقيق الغاية هو أداء واجبات ما بذمته من دين الكراء . وانه باطلاع المحكمة على التواصيل يظهر أنه وضع في المرحلة الابتدائية مبالغ ناقصة ، بل إكتفى بإيداع ما هو مضمن بالانذار ليس إلا ، وكذلك الشأن في المرحلة الاستئنافية . أما فيما يخص افراغه من المحل لقد كانت المحكمة على صواب ، وأنه نظرا للتماطل الدائم في حق المستأنف ، فإن العارضين لم تعد لهم الرغبة في استمرار العلاقة الكرائية لكون التماطل الدائم في اداء الواجبات الكرائية يعتبر خطيرا و غير مشروع، الامر الذي يتعين معه فسخ الكراء . ملتصقين بتأييد الأمر المستأنف في جميع مقتضياته ، و تحميل المستأنف الصائر .

وحيث أدرجت القضية بجلستين آخرهما جلسة 14/01/2020 حضر خلالها الاستاذ (با.) عن المستأنف عليهم و أدلى بالمذكرة الجوابية أعلاه ، حاز الاستاذ (بن.) عن الاستاذ (ا.) عن المستأنف نسخة منها ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 04/02/2020.

وحيث إنه بجلسة 04/02/2020 تقرر اخراج الملف من المداولة قصد اشعار نائباً الطرفين بالادلاء بالانذار موضوع دعوى استرجاع حيازة المستأنف عليهم للمحل موضوع النزاع ، مع ادراجه بجلسة 18/02/2020 .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 18/02/2020 حضرها الاستاذ (بن.) عن الاستاذ (ا.) عن المستأنف، و الاستاذ (با.) عن المستأنف عليهم ، وأدليا معا بالطلب المشار اليه أعلاه و اسندا النظر، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/03/2020 ومددت لجلسة 16/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أسباب استئنائه بما هو مشار إليه أعلاه .

وحيث إنه بالاطلاع على وثائق الملف وخاصة وصل ايداع واجبات الكراء رقم 40212319000501 و تاريخ 31/01/2019 ، تبين بان المستأنف أودع فقط الواجبات المذكورة عن المدة من 01/01/2016 إلى غاية 30/12/2017 ، و الحال انه مدين بواجبات الكراء إلى غاية تقديمه لدعوى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه بتاريخ 31/01/2019 طبقا للمادة 32 من قانون 16-49 التي تنص في فقرتها الثالثة على أنه " إذا ظهر المكتري بعد تنفيذ الامر القضائي باسترجاع الحيازة قبل مرور ستة اشهر من تاريخ تنفيذ الامر المذكور ، أمكن له المطالبة أمام رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمور المستعجلة بارجاع الحالة الى ما كانت عليه ، شريطة اثباته اداء ما بذمته من الدين". أي مجموع ما بذمته من واجبات الكراء وبالتالي فإن عرضه لواجبات الكراء عن المدة من 01/01/2018 إلى غاية 31/10/2018 بتاريخ 16/09/2019 و ايداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 03/10/19 يكون قد تم بتاريخ لاحق عن تاريخ تقديمه لدعوى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه بتاريخ 31/01/2019 وذلك خلافا لمقتضى الفقرة الثالثة من المادة 32 من القانون 16-49 المشار إليها أعلاه. و يكون ما تمسك به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس.

وحيث إنه طالما ان طلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه غير مرتكز على أساس قانوني وفقا لما أشير إليه أعلاه فإن طلب فسخ العقد و افراغ المستأنف المكتري من المحل التجاري موضوع النزاع يكون مبررا .

وحيث إنه بذلك يكون ما تمسك به المستأنف على غير أساس، و الامر المطعون فيه في محله ويتعين تأييده .

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .