

**La réduction dans l'assignation
de la période de loyers impayés
réclamée n'invalide pas
l'injonction de payer préalable
visant à la résiliation du bail
commercial (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60727	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2552
Date de décision 20230411	N° de dossier 2022/8206/4296	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de l'injonction, Résiliation du bail, Qualité à agir, Partage d'usage, Loyers impayés, Injonction de payer, Héritiers, Expulsion, Discordance entre injonction et assignation, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure préalable et la qualité à agir des bailleurs. L'appelant soulevait la nullité de la mise en demeure au motif d'une discordance entre la période des loyers qui y était visée et celle, plus restreinte, réclamée en justice, ainsi que l'irrégularité de l'action engagée au nom d'un héritier décédé. La cour écarte le premier moyen en retenant que la validité de l'acte n'est pas affectée dès lors que la période de la demande en justice est incluse dans celle, plus large, de la mise en demeure. Elle juge également que la mention d'un héritier décédé est sans incidence sur la régularité de la procédure, celle-ci ayant été valablement engagée par les autres cohéritiers ayant qualité à agir. Faute pour le preneur de rapporter la preuve d'une prétendue convention de partage d'usage l'exonérant du paiement des loyers, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم السيد علي (ل.) بن عياد بواسطة نائبه بمقال استئنائي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/04/2022 عدد 1502 الملف عدد 811/8207/2021 والقاضي :

في الشكل: قبول الدعوى و في الموضوع: الحكم بإداء المدعى عليه السيد علي (ل.) لفائدة المدعين السادة ورثة عياد (ل.) ما نابهم ارثا من مبلغ 60.000,00 درهم برسم واجب كراء المدة من 01-02-2016 الى 01-02-2021 مع النفاذ المعجل ، ومبلغ 2.000,00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الانذار المبلغ اليه بتاريخ 10-02-2021 وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغه من المحليين الكائنين بـ [العنوان] سيدي قاسم هو و من يقوم مقامه او بإذنه وتحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف ان المستأنف عليهما تقدمتا بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04-03-2021 والذي يعرضان من خلاله أن مورثهما السيد عياد (ل.) أكرى للمدعى عليه المحليين التجاريين الكائنين بعنوانه أعلاه بسومة كرائية قدرها 1000 درهم شهريا حسب اعترافه في دعوى مدنية صادر فيها حكم عن ابتدائية سيدي قاسم بتاريخ 26/12/2019، وقد توقف عن أداء الكراء منذ وفاة مورثهم بتاريخ 24/1/2013 لغاية متم فبراير 2021 وذلك بما مجموعه 97.000 درهم فوجهوا اليه إنذارا مباشرا بتاريخ 5/2/2021 لكنه لم يستجب لفحواه رغم توصله به بتاريخ 10/2/2021 واكتفى بالجواب عنه دافعا بالتقادم مما يعد معه في حالة مطل، لذلك فانهم يلتمسون الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهم وإفراغه من المحليين أو من يقوم مقامه أو بإذنه وبأدائه لفائدتهم مبلغ 60.000 درهم عن واجب الكراء ومبلغ 2500,00 كتعويض عن التماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإيجابار في الأقصى وتحميله الصائر. مرفقين مقالهم بنسخة كل من حكم وانذار ومحضر تبليغ إنذار ورسم لإرثته وجواب على إنذار ورسمي شراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 13-04-2021 والذي دفع من خلالها بكونه بالرجوع لرسم الإرثته والفريضة المدلى بها من طرف المدعين يتبين أن اسم مورثهم هو المرحوم عياد (ل.) بن احمد وليس سي (م.) كما هو وارد بمقالهم وأن الإنذار الموجه له لم يذكر فيه أي "عياد" يقصدون ، كما أن المقال والإنذار قدما من طرف مدعية متوفاة هي عائشة (د.) والدته ووالدة الورثة ، ومن غير الجائز قانونا تقديم دعوى لمصلحة شخص متوفى لذلك يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى وبطلان الإنذار، مضيفا أن الاختصاص النوعي للبت في الطلب غير منعقد للمحكمة التجارية بل للمحكمة الابتدائية لكون المحل ليس تجاريا بمفهوم قانون 16.49 الخاص بالكراء التجاري؛ إذ سبق للمدعين أن تم اللجوء إلى ابتدائية سيدي قاسم للمطالبة بنصيبيهم من الاستغلال ، كما أن نشاط المحل ليس نشاطا تجاريا وإنما موسميا وأن شرط الاعتياد غير متوفر، وبخصوص الإنذار أوضح أنه يتعين التصريح ببطلانه ذلك أنه قدم من طرف "ورثة عياد (ل.)" والمقال قدم من طرف "ورثة عياد (ل.) بن سي محمد" والإرثته تحمل اسم "عياد (ل.) بن احمد بن محمد" كما أن أحد الورثة ذكر اسمه الكامل هو "محمد (ب.)" وبالتالي لا يمكن أن ينتسب للمرحوم "ل.) بن محمد"، وأن المبلغ المضمن به 97.000 درهم والمتعلق بالمدة من 2013 إلى 2021 قد أجاب عنه ، وفي المقال التمس المدعون أداء مبلغ 60000 درهم فقط عن مدة مختلفة من 1-2-2016 لغاية 1-02-2021 وهذا تناقض ، كما دفع بالتقادم لأي مطالبة قضائية تجاهه، فباحساب

المدة المطالب بها من طرف المدعين من 1-02-2016 إلى متم فبراير 2021 وتاريخ تقديم المقال 1/3/2021 نجد أكثر من 5 سنوات وبالتالي فقد تقادمت، مضيئا أنه بعد وفاة مورثهم كان يمنح للورثة واجب استغلاله للمحل بتوريدهم بالسلع والمؤونة بمقدار 1000 درهم اسبوعيا من سنة 2013 إلى الآن ، وأن الخلاف نشب بعد مطالبته لهم بنصيبه من استغلال منزلين، وقد سبق للمدعين أن اعترفوا قضائيا أنهم قاموا بقسمة استغلالية لكل ما هو مشاع بينهم بما في ذلك المنزلين والمحل على أساس استغلالهم للمنزلين واستغلاله هو للمحل، ملتصا بالحكم برفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث بينهم. مرفقا مذكرته بنسخة مذكرة على اساسا انها موجهة الى السد رئيس المحكمة الابتدائية بمكناس.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية المؤرخة في 14-04-2021 والرامية إلى اختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على المذكرة الإضافية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 20-04-2021 والذي التمس من خلالها تدارك ما أغفله في مذكرته السابقة بإضافة أن الإنذار الموجه له تضمن فقط أجلا واحدا محدد في 15 يوما للأداء دون الإفراغ وهو مخالف لمقتضيات القانون 16.49 خاصة مادته 26 ، الامر الذي يجعله باطلا، مؤكدا ملتصاته السابقة.

وبناء على الحكم رقم 358 الصادر بتاريخ 27-04-2021 والقاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب مع ارجاء البت في المصاريف الى حين البت في الجوهر .

وبناء على القرار الاستئنافي رقم 4932 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13-10-2021 في الملف عدد 4788/8227/2021 والقاضي بتأييد الحكم المستأنف مع ارجاع الملف الى المحكمة التجارية بالرباط للاختصاص دون صائر.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن ان الإنذار المقدم من طرف الورثة والذي بلغ به تضمن مبالغ 97000 درهما ومدة محددة وقد أجاب عليه المستأنف كما تسلمه به لكن في المقال وبالضبط في الملتمس الأخير فان الورثة التمسوا أداء مبلغ 60000 درهم عن مدة مختلفة في الإنذار وهو تناقض يجعل الإنذار باطلا كما ان الإنذار والمقال قدم من طرف مدعية متوفاة التي لا صفة لها ولا أهلية في التقاضي وهي عائشة (د.) منذ تاريخ 21/14/2015 وفي علم الورثة المستأنف عليهم وبالرغم من ذلك اقحموها في الإنذار والمقال وان ما يثبت ذلك هي شهادة الوفاة وان وجود مغالطات واطفاء متعمدة في الإنذار والمقال يجعلها معيبة شكلا وان الشكل يسقط الموضوع الموضوع الشيء الذي لم تعتبره محكمة الدرجة الأولى وان المستأنف قد دفع دفعا جديا في الموضوع لدى المحكمة الدرجة الأولى يتمثل في كون ورثة المرحوم جميعا اقاموا قسمة استغلالية بينهم وان المستأنف ادلى للمحكمة ما يفيد ذلك وهي مذكرة قضائية اعترافية للورثة المستأنف عليهم يشهدون ويعترفون انهم اقاموا قسمة استغلالية لكن محكمة الدرجة الأولى لم تعتبره واجبات عنه بكونه خاص بالملف لدى المحكمة الابتدائية بمكناس وهو تاريخ سابق عن تاريخ صدور الحكم المذكور الشيء الذي يجعل تعليقها ناقص وان الورثة اقاموا قسمة استغلالية لمتروك الهالك عياد (ل.) وان المحكمة عوض ان تجري بحث بن الأطراف بمكتب القاضي المقرر للمواجهة وتبيان الحقيقية فانها تغاضت عن ذلك وان المستأنف يدلي للمحكمة باعتراف قضائي اخر في ملف رائج بالمحكمة الابتدائية بمكناس في شان موضوع المطالبة بالحق بنصيبه في استغلال الشركة اعترف فيه المستأنف عليهم انهم اقاموا قسمة استغلالية حبية بينهم لكن بدون حضور المستأنف وهو ما أكده تصريحات الشهود المستمع اليهم في المحكمة بمكناس المدلى بها بلائحتهم من طرف المستأنف عليهم وبناء عليه يدلي بنسخة من مذكرة نائب المستأنف عليهم لايزال يدفعون بالقسمة الحبية الاستغلالية لجميع متروك الهالك وكذا محاضر جلسات البحث لتصريحات الشهود المدلى بلائحة أسمائهم من طرف المستأنف عليهم وان المستأنف عليهم يحاولون بشتى الطرق الاتراء على حساب المستأنف وخير دليل على ذلك انه اثناء مطالبته بنصيبه في استغلال شركة المرحوم يدفعون بكونهم اقاموا بقسمة حبية بينهم وان

نصيبه يستغله في المحليين كما ان سيكون المستأنف عليهم عن هذه المدة السابقة لهو اعتراف ضمني كذلك منهم بوجود قسمة حبية استغلالية بينهم وان جلسة البحث التي يلتمس فيها المستأنف الحكم بها لا هي كفيلا لتبيان حقيقة هذا الملف .

ولذلك يلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي بعدم قبوله لبطلان الإنذار ورفض الدعوى واحتياطيا اجراء بحث .

وادلى بنسخة من حكم ونسخة من مذكرة ونسخة من محاضر جلسات البحث وصورة شهادة وفاة واصل طي التبليغ .

وبجلسة 28/9/2022 ادلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها : أساسا في الشكل فان المستأنف لم يذكر أسماء جميع المستأنف عليهم الواردة في المقال الافتتاحي وفي الحكم المستأنف مما يجعل الاستئناف غير مقبول شكلا لمخالفته مقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية وان المستأنف يقول ان عائشة (د.) متوفية لكنه وجه الاستئناف ضدها شخصا مما يجعله غير مقبول لهذه العلة كذلك عملا بالفصل 1 منقانون المسطرة المدنية و ان مقال الاستئناف ينبغي ان يتضمن جميع البيانات المنصوص عليها في الفصل 142 أعلاه وداخل اجل الاستئناف واكمال النقص بمذكرة لاحقة بعد فوات الاجل فلا يجوز وهذا ما قرره محكمة النقض المجلس الأعلى سابقا في قراره عدد 923 الصادر بتاريخ 5/12/1979 في الملف المدني عدد 70656 و احتياطا في الموضوع : ان الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به وجاء تعليقه سليما منسجما مع الواقع فمن حيث الدفع بتناقض الإنذار مع ما ضمن بملتمس المستأنف عليهم فلا أساس له ولا موجب له ذلك انه بالرجوع الى مقتضيات القانون 49-16 فلا نجد أي نص صريح يؤكد على ان المكري ملزم تحت طائلة بطلان الإنذار المطالبة بأداء واجب كراء نفس المدة المضمنة بالإنذار او ما يفيد ترتيب الآثار القانونية على ذلك كما انه لا مصلحة للمستأنف في اثاره هذا الدفع لأنه لا دفع بدون مصلحة ولا بطلان بدون ضرر وبخصوص الدفع بوفاة السيدة عائشة (د.) فان المستأنف لم يدل بما يفيد صحة ادعائه ابتدائيا ولا يجوز تأخيره الى مرحلة الاستئناف خاصة انه يقول انها امه ويتوفر على شهادة وفاتها وان من ادعى شيئا لزمه اثباته واما بخصوص التذرع بوجود اخطاء في المقال الافتتاحي فلا أساس له والحكم الابتدائي رد بالتفصيل كل الدفعات التي تقدم بها الطرف المستأنف واما بخصوصالتشبهت بوجود قسمة استغلالية معززا ادعائه بمحاضر جلسات البحث المنعقدة للمحكمة الابتدائية بمكناس فلا يستقيم ذلك ان هذه الدعوى لا تتعلق بالمحليين موضوع الدعوى الحالية بل بأرض فلاحية عارية بضواحي مكناس ولا وجود لاي إشارة من جانب المستأنف عليهم للمحليين موضوع الدعوى كما ان المستأنف نفسه يقر بوجود علاقة كرائية بينه وبين مورث المستأنف عليهم بسومة 1000 درهم في الشهر الشيء الثابت من الحكم الابتدائي عدد 187/1201/2019 كما ان المذكرة الجوابية المدلى بها لاتفيد المستأنف في شيء فهي لا تتضمن أي إقرار من جانب المستأنف عليهم بخصوص القسمة الاستغلالية للمحليين موضوع الدعوى بل العكس من ذلك فان المستأنف عليهم تشبثوا ان موضوع الدعوى يتعلق بارض غير التي بشهادة الملكية المدلى بها لإثبات الصفة كما ان المحليين التجاريين يتواجدان بمدينة سيدي قاسم وليس بمدينة مكناس الشيء الذي يجعل جميع ما اثير بشأن القسمة الاستغلالية الحبية لا أساس لها من الواقع وهي محاولة للتملص من الأداء لا غيروان المستأنف لم يدل بما يفيد الأداء واستجابته لفحوى الإنذار الموجه اليه من المستأنف عليهم الشيء الذي يجعل طلب المستأنف عليهم بخصوص فسخ العلاقة الكرائية للتماطل المؤسس على مقتضيات القانون 49-16 بخصوص الفسخ مؤسسا وان الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به و علل به

لذلك يلتمسون أساسا في الشكل بعدم قبول الاستئناف شكلا احتياطا في الموضوع : رد جميع أوجه الاستئناف مع الحكم بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وادلوا بصورة قرار المجلس الأعلى .

وبجلسة 2/11/2022 ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيب مرفقة عرض من خلالها بخصوص الدفع المتعلق بعدم إدخال أسماء الورثة جميعا فهو دفع غيرمؤسس ذلك وانه وبقراءةتمعنية للفصل 142 من ق م مله فإنه لم يشر أو يتحدث عن الزام ذكر جميع أسماء الورثة كل باسمه في حالة تم تقديم مقال استئنافي ضد الورثة ولا مضار ولا تأثير على المقال من ذكر فقط اسم الهالك مورث الورثة و عنوانه فقط وبالرجوع إلى المقال الاستئنافي فقد تم تقديمه ضد اسم ورثة الهالك عياد (ل.) وعنوانهم وهو ما يكفي لقبول الطعنكما أن المقال

الاستئنافي مرفق بنسخة من الحكم الابتدائي متضمن لجميع البيانات الناقصة كما أُلزمت بذلك مقتضيات الفصل 142 أعلاه وان هذا الفصل لم يشر ويحدد ويرتب أي آثار عن عدم أسماء ورثة مثلا، اللهم الأثر الوحيد الذي حددت الفصل 142 وهو التشطيب في حالة عدم تقديم نسخ كافية مساوية للأطراف فقط وأنه لا اجتهاد بدون وجود نص وان ما استدل به المستأنف عليهم في اجتهاد قضائي للمجلس الأعلى سابقا هو قرار قديم منذ سنة 1979 ، وتراجعت عنه محكمة النقض حاليا، ولا يمكن تطبيقه على نازلة الحال وفي الموضوع : فان الحكم الابتدائي جانب الصواب لعدم اجراء تحقيق في الدعوى كالحكم التمهيدي باجراء بحث بين جميع الأطراف لمناقشة ما اثير من طرف المستأنف خاصة المتعلق بإجراء قسمة استغلالية بين جميع الورثة بما في ذلك المحليين موضوع النزاع كما يشهد بذلك تعليل الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بمكناس وان اجراء بحث لا كفلي بإظهار الحقيقية وكشف التفاصيل وان الورثة قاموا بإجراء قسمة استغلالية لجميع تركة الهالك وان المقال الاستئنافي وجيه ومؤسس

لذلك يلتمس رد دفعات الشكل المثار من المستأنف عليهم الحكم وفق المقال الاستئنافي واحتياطيا اجراء بحث في الموضوع وادلى بصورة من تعليل حكم ابتدائي .

وبجلسة 18/1/2023 ادلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة اسناد النظر .

وبجلسة 21/02/2023 ادلى نائب المستأنف بمذكرة يدلي من خلالها بحكم نهائي حديث الصدور بي اطراف الملف وهو الحكم عدد 1658 في الملف المدني عدد 1241/1201/2021 عن المحكمة الابتدائية بمكناس وان اجراء بحث بين الاطراف كفيل بإظهار الحقيقية .

لذلك يلتمس التصريح بانه مؤسس واقعا وقانونا و اساس بعد اجراء بحث الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي له برفضه .

وادلى بنسخة حكم .

وبجلسة 14/03/2023 ادلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة اسناد النظر .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 14/3/2023 والفي بالملف مذكرة اسناد النظر لنائب المستأنف عليهم وحضر نائب المستأنف وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 4/4/2023 مددت لجلسة 11/4/2023 .

محكمة الأستئناف

حيث ارتكز المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث أن المدة المطلوبة بمقتضى الإنذار تمتد من 24/01/2013 الى متم فبراير 2021 و المدة المطلوبة بمقتضى المقال الإفتتاحي للدعوى تمتد من 01/02/2016 إلى 01/02/2021 أي أن مدة الإنذار تستغرق مدة المقال و لا تأثير على صحة الإنذار قيام المستأنف عليهم بطلب واجبات كراء مدة تقل عن تلك المضمنة بالإنذار لأن تحديد الطلب يخضع لإرادة الطرف المدعي و بالتالي وجب رد الدفع .

و حيث إن قيام المستأنف عليهم بتضمين إسم أحد الورثة المتوفيين ضمن الإنذار و المقال الإفتتاحي للدعوى لا تأثير له على صحة الإنذار و الدعوى معا ما دام أنهما وجهتا من قبل ورثة عياد (ل.) بهذه الصفة و ما دام أن بقية الورثة تستقيم لهم الصفة في توجيه الإنذار و رفع دعوى الإفراغ و بالتالي وجب رد الدفع المثار .

و حيث إن المستأنف لم يدل بما يثبت الدفع الصادر عنه و المتمثل في قيام المستأنف عليهم بإجراء قسمة استغلالية لمتروك مورثهم و هو الملزم بإثبات ما يدعيه و ما أدلى به من حجج ليس من ضمنه ما يثبت القيام بتلك القسمة .

و حيث يتعين التصريح برد الأستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل :يقبول الاستئناف

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .